

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури та будівництва
Кафедра автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до магістерської кваліфікаційної роботи
на тему:

**Удосконалення системи організації нормативно-грошової
оцінки земель у межах села Базилівщина Машівської ТГ
Полтавської області**

Розробила: **Гуменюк Людмила Леонідівна**
студентка гр. 2мБЗ,
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

Керівник: **Міщенко Роман Анатолійович**
к.т.н., доцент кафедри автомобільних доріг,
геодезії, землеустрою та сільських будівель

Рецензент: _____

Полтава 2021

ВСТУП

Земля, як основне національне багатство, перебуває під особливою охороною держави. Одним із важливих засобів забезпечення збереження та раціонального використання землі, як основного національного багатства є повна і об'єктивна оцінка земельних ресурсів. У результаті проведення такої оцінки громада отримує вартісний орієнтир цінності землі, який використовується як у системі управління земельними ресурсами, так і при набутті та здійсненні права власності, інших прав на земельні ділянки.

Особливої уваги та актуальності набуває перерахунок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у зв'язку зі зміною законодавства, що регулює нормативну грошову оцінку земель.

Грошова оцінка земель є важливим елементом здійснення земельної та економічної реформ в Україні, та виступає інтегральною характеристикою кількісних, якісних, економічних, правових, регіональних та інших показників земельних ділянок і створює підґрунтя для впровадження механізму щодо оподаткування земель та справляння інших платежів у процесі цивільного обігу земельних ділянок.

Вивченням питань пов'язаних з нормативною грошовою оцінкою земель займалися такі науковці, як Т.В. Анопрієнко, А.Є. Ачкасов, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, А.А. Колосюк, О.П. Канащ, Ю. М. Манцевич, А.Г. Мартин, К.А. Мамонов, Ю.М. Палеха, А.В. Тарнопольский та інші.

Метою магістерської роботи є обґрунтування методики проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Відповідно до мети сформульовані такі завдання:

- визначити основні напрямки правового регулювання грошової оцінки земельних ділянок в Україні;
- розкрити правовий механізм здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів;

- розкрити зміст грошової оцінки земельних ділянок населеного пункту;
- вивчити матеріали грошової оцінки земель;
- визначити базову вартість земель населеного пункту;
- розробити землеоціночну структуру населеного пункту;
- провести нормативну грошову оцінку земель села Базилівщина;
- охарактеризувати використання матеріалів нормативної грошової оцінки.

Об'єктом дослідження є територія Машівської ТГ Полтавської області.

Предмет дослідження – нормативна грошова оцінка земель населеного пункту за складом земель, цільовим призначенням та функціональним використанням.

У роботі використані наступні методи досліджень: історичний (при визначенні етапів розвитку і становлення нормативної грошової оцінки земель); монографічний (для виявлення основних тенденцій та закономірностей здійснення грошової оцінки земель); абстрактно-логічний (для виявлення рентоутворюючих факторів, які найбільше впливають на вартість земель); графічний (для наочного відображення відносних і абсолютних показників).

У першому розділі роботи викладено порядок становлення нормативної грошової оцінки земель. Наведено світовий досвід практики оцінювання земель і прирівняно до даного процесу в Україні. Основну частину першого розділу присвячено вивченню нормативно-правової, законодавчої та методологічної бази, що регулює нормативну грошову оцінку земель населених пунктів. Охарактеризовано останні зміни в законодавстві грошової оцінки в Україні.

Другий розділ роботи присвячено характеристиці Машівської ТГ Полтавської області. У цій частині роботи подано аналіз природно-кліматичних, економічних умов, аналіз використання земельного фонду населених пунктів.

Механізм та порядок здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів розглянуто у третьому розділі. Розраховано нормативну грошову оцінку забудованих земель та земель сільськогосподарського призначення в межах населеного пункту. Проведено розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок різного функціонального призначення. Також в даному розділі описані форми плати за землю та розраховані величини земельного податку та орендної плати земель в межах населеного пункту виходячи з їх цільового використання. Адже плата за землю є важливим джерелом формування державного бюджету.

Графічні матеріали:

1. Схема середньої (базової) вартості земель населених пунктів Машівської ТГ Полтавської області
2. Схема організації земельно-оціночних робіт на території населеного пункту с. Базилівщина Машівської ТГ Полтавської області

РОЗДІЛ 1

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

1.1. Розвиток нормативно-правового забезпечення грошової оцінки земель

Земельні ресурси є основним національним багатством нашої держави. Вони забезпечують функціонування будь-якого виробництва та умови проживання людей. Особливе значення земля має для суб'єктів підприємницької діяльності: вони постійно зіштовхуються з необхідністю використовувати земельні ділянки для розміщення промислових об'єктів, офісів, торгівельних приміщень тощо. Отже, в багатьох випадках невід'ємною частиною ділового починання є викуп земельної ділянки. Питання вартості турбує не тільки потенційного покупця, але і органи виконавчої влади та місцеві органи самоврядування, якщо мова іде про викуп ділянки із земель державної або комунальної власності.

Визначення вартості земельної ділянки та встановлення стартової ціни у разі виставлення її на аукціон здійснюється за результатами проведення грошової оцінки цієї ділянки. Отже, для обґрунтованого та прозорого ціноутворення на ринку землі важливим є ефективне функціонування механізму її грошової оцінки.

Відповідно до статті 196 Земельного кодексу України грошова оцінка земельних ділянок є складовою частиною державного земельного кадастру[1]. Її розглядають як врегульований нормами чинного земельного законодавства України окремий вид земельно-кадастрової діяльності, спрямованої на одержання, поширення і використання інформації, необхідної для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва та згідно із законом розміру державного мита щодо відчуження, обміну і страхуванню земельних ділянок, що належать до державної, комунальної чи приватної власності. Також грошова оцінка необхідна для:

– визначення вартості земельних ділянок, які належать до державної або комунальної власності, у разі коли вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;

– визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства або підприємства яке є власником земельної ділянки з часткою державного або комунального майна;

– відображення вартості земельних ділянок у бухгалтерському обліку, визначення збитків чи розміру відшкодування втрат за використання земельних ділянок у випадках, встановлених законом або договором;

– економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

– ринкової вартості земельних ділянок при укладанні цивільно-правових угод [2].

Грошова оцінка земель є також важливим джерелом наповнення бюджетів різних рівнів, консолідації бюджетних коштів для фінансування заходів щодо збереження родючості ґрунтів та охорони земель, виконання робіт по землеустрою і земельному кадастру [3].

Щодо історії становлення грошової оцінки, слід наголосити, що, зважаючи на політичні перешкоди, тривалий час, аж до 80-х років минулого століття, глибоких наукових досліджень з цього питання у Радянському Союзі не було. У 60-80-х роках активно дискутувались проблеми оцінки земель, однак ідеологічне табу унеможлиблювало визначення показників оцінки земель у грошовому виразі.

Якісно новий етап таких досліджень розпочався тільки на початку 90-х років з початком земельної реформи та проголошенням державного суверенітету України. Цей етап завершився в середині 90-х років прийняттям методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [4].

У період з 1991 по 1995 рік в Україні активно розвивались процеси перебудови нормативно-правової бази. Найбільшою мірою впливали на становлення оцінки:

- зміни у законодавчій базі (нова редакція Закону про плату за землю), які затвердили нову назву та економічний статус оцінки (з комплексної її назва трансформувалась капіталізований рентний дохід з земельної ділянки);
- розширення сфери застосування грошової оцінки земель (землі сільськогосподарського призначення та населені пункти);
- перехід функцій Держкоммістобудування України до Держкомзему України;
- диференціація методичних підходів до оцінки земель населених пунктів (на основі оцінки містобудівних якостей території) та сільськогосподарських земель (агробонітетні характеристики ґрунтів) [5].

Результатом розвитку цих процесів стало затвердження у березні 1995 року Кабінетом Міністрів Методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів і Держкомземом, Мінсільгосппродом, Держкоммістобудування України і Українською академією аграрних наук відповідного Порядку грошової оцінки.

З цього часу розвиток грошової оцінки земель різних категорій розвивався відповідно до існуючої нормативно-правової бази (з урахуванням відповідних змін і доповнень).

1.2. Огляд нормативно-правового забезпечення грошової оцінки земель населених пунктів

Створена на сьогодні в Україні нормативно-правова та методологічна база дозволяє здійснювати всі види грошової оцінки земель і є передумовою для формування ринку земель, забезпечує виконання державних цілей щодо розвитку інфраструктури земель.

Зі змісту Земельного кодексу України випливає, що грошова оцінка земельних ділянок – це визначення їх грошового еквіваленту на рентній основі. Законодавство містить також і інші дефініції грошової оцінки земельних ділянок: так, грошова оцінка визначається як "капіталізований рентний дохід, що забезпечується раціональним використанням земельної ділянки"[6].

Поняття «капіталізація» розкривається Законом України «Про оцінку земель» [7] (ч. 1 ст. 1) як визначення вартості об'єкта оцінки на підставі чистого операційного або рентного доходу від його використання. При цьому законодавець під рентним доходом (земельною рентою) розуміє дохід, який можна отримати від землі як фактора виробництва залежно від місця розташування земельної ділянки. Тобто нормативна грошова оцінка земельних ділянок формується шляхом визначення такої вартості об'єкта оцінки, яка відображає дохід, що потенційно можна отримати з землі з урахуванням її якості, місця розташування тощо.

Регулювання земельних відносин на сучасному етапі вимагає практичного застосування грошової оцінки земель в основному в таких важливих сферах:

- у сфері земельного оподаткування при використанні земель;
- при укладанні цивільно-правових угод з приводу земель

В обох випадках грошова оцінка базується на нормативній дохідності землі.

Залежно від призначення та порядку проведення законодавство розрізняє нормативну і експертну грошову оцінку земель [ч. 2 ст. 201 Земельного кодексу України [1]; ст.38 ЗУ «Про землеустрій» [8)].

За категоріями оцінки грошова оцінка розподіляється на оцінку земель населених пунктів, оцінку земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) та оцінку земель сільськогосподарського призначення.

Матеріали аналізу сучасного стану правового забезпечення грошового оцінювання земель в Україні надають можливість класифікувати нормативно-правові акти в цій сфері. Зокрема, за предметом правового регулювання можна виокремити чотири групи.

До першої групи належать нормативно-правові акти, що визначають загальні засади здійснення оцінювання землі:

- Конституцію України [9];
- Земельний кодекс України [1];
- Податковий кодекс України [10];
- Закон України «Про державний земельний кадастр від 07.07.2011 № 3613-VI [11];
- Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV [8];
- Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV [7];
- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 р. № 2658-2658-III [12];
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав"» від 10 вересня 2003 р. № 1440 [13];
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна"» від 28 жовтня 2004 р. № 1442 [14].
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 03.11.2021 року № 1147 [45].

Другу групу складають нормативно-правові акти щодо нормативного грошового оцінювання земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів:

- Постанова Кабінету Міністрів України «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 23 березня 1995 р. № 213 [15];

- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 16.11.2016 № 831 [16];

- Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» від 25.11.2016 № 489 [17].

До третьої групи належать нормативно-правові акти щодо нормативного грошового оцінювання земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). До неї відносимо Постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» від 23 листопада 2011 р. № 1278 [18], Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» від 22.08.2013 № 508 [19].

Четверту групу становлять нормативно-правові акти щодо експертної грошової оцінки земельних ділянок — Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [20], Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 9 січня 2003 р. № 2 [21].

Проаналізоване нормативно-правове забезпечення, що регулює нормативну грошову оцінку земель населених пунктів свідчить про забезпеченість.

Стратегічною правовою базою для проведення грошової оцінки є Конституція України. У ній визначено, що земля є національним багатством і перебуває під особливою охороною держави [9].

Податковий кодекс України [10] є головним правовим актом, який визначає порядок установлення й плати за земельні ділянки, роль і місце в цьому процесі грошового оцінювання земель.

Відповідно до п. 1.1 ст. 271 Податкового кодексу України, за загальним правилом базою для оподаткування земельної ділянки є нормативна грошова оцінка земельної ділянки. Значення нормативної грошової оцінки земель щороку уточняється на коефіцієнт індексації, який визначається відповідно до статті 289 ПКУ.

Статтями 274 і 288 Податкового кодексу України визначено, що ставка земельного податку та розмір орендної плати за земельні ділянки встановлюються у відсотках саме від їх нормативної грошової оцінки.

У ЗУ «Про землеустрій» [8] закріплені вимоги до розробників документації із землеустрою, які наділені правом здійснювати нормативну грошову оцінку земельних ділянок, статус саморегулюючих організацій у сфері землеустрою тощо.

Закон України «Про оцінку земель» (№ 1378–IV від 11.12.2003) визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

Закон наводить основні терміни, перелік об'єктів і суб'єктів, основні принципи оцінки, види оцінки земель. Законом визначається, хто може бути оцінювачем та як здійснюється професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Стаття 13 Закону України "Про оцінку земель" регулює обов'язкове проведення грошової оцінки земель, та визначає основні випадки проведення експертної грошової оцінки.

Відповідно до статті 18 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка проводиться щодо земельних ділянок:

1) розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення – не рідше ніж раз на 5-7 років;

2) розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – не рідше ніж один раз на 7-10 років.

Таким чином, з метою актуалізації нормативної грошової оцінки земель законодавець встановлює періодичність її проведення.

У третьому розділі Закону наведено перелік документації з оцінки земель та порядок її затвердження, експертизи і рецензування.

Наступний, четвертий розділ присвячений розмежуванню повноважень державних органів та саморегулюючих організацій у грошовій оцінці земель.

Законом України «Про оцінку земель» передбачено здійснення нормативної грошової оцінки земель юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою[7].

У свою чергу Законом України «Про землеустрій» встановлено, що така оцінка проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно [8].

Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" [12], прийнятий 12 липня 2001 року визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного і громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна.

Законом встановлюються процедури оцінки майна, визначаються об'єкти та суб'єкти оцінки, встановлюється порядок ліцензування і сертифікації оцінювачів.

Методика грошової оцінки земель населених пунктів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.95 №213 з урахуванням змін та доповнень визначає мету, функції грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, інформаційну базу для грошової оцінки земель, порядок її проведення.

Відповідно до Методики прийнято новий Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений Міністерством аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 № 489 [17].

Цей Порядок регламентує механізм грошової оцінки земель населених пунктів. Порядок містить три розділи: Загальні положення, Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів та Документація з нормативної грошової оцінки.

Розділ 2 присвячено грошовій оцінці земель населених пунктів, а саме містить опис алгоритму оцінки за формулою, визначає порядок розрахунку окремих складових формули та їх індексації. Значення окремих коефіцієнтів, які використовуються у формулі, наводяться у таблицях додатків.

Важливим нововведенням порядку оцінки земель є уніфікація категорій «функціонального використання» (за якими визначають ключовий коефіцієнт у розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки) та категорій земель і видів цільового призначення відповідно до Земельного кодексу. Внаслідок цього була скасована категорія функціонального використання «землі комерційного призначення» (з максимальним коефіцієнтом 2,5). Раніше до цієї категорії, окрім земель торгівлі та фінансових послуг, автоматично вносили ділянки з нерухомістю, що здається в оренду. Більше того, до земель комерційного призначення могли зарахувати майже будь-яку земельну ділянку, яка використовувалась компанією з метою отримання прибутку.

Тепер сітка коефіцієнтів функціонального використання прив'язана до Класифікації видів цільового призначення земель, яка була затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів № 548 від

23.07.2010 р. Максимальний коефіцієнт функціонального використання 2,5 передбачений тільки для земель з окремими видами цільового призначення, а саме: для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, будівель кредитно-фінансових установ, будівель ринкової інфраструктури, будівель закладів побутового обслуговування. Для всіх інших видів цільового призначення застосовується суттєво нижчі коефіцієнти.

Прихована загроза нового порядку стосується земель, інформація про які не була внесена до відомостей Державного земельного кадастру, та земель, щодо яких у відомостях Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки відсутній код Класифікації видів цільового призначення земель для земельної ділянки (2010 рік). Для таких земель при розрахунку НГО застосовується коефіцієнт функціонального використання (Кф) 2,0. Щоб цього уникнути необхідно заздалегідь перевірити повноту інформації про земельну ділянку у відомостях Державного земельного кадастру, і в разі потреби доповнити інформацію в кадастрі про земельну ділянку.

З 1 березня 2017 року набула чинності нова Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, розроблена Держгеокадастром та затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 № 831.

Вона вводить абсолютно новий підхід до оцінювання ділянок (як сільськогосподарських угідь, так і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення).

Методика містить опис та алгоритм оцінки. У додатку до Методики приведено нормативи капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів.

Завдяки новій методиці суттєво спрощується процедура проведення даної грошової оцінки. Зокрема, передбачена можливість розробки технічної документації на адміністративний район. Оцінка конкретної земельної

ділянки здійснюється шляхом надання витягу з такої технічної документації. Таким чином, буде отримано більш збалансовану по регіонах нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, що відображатиме сучасні економічні реалії.

Питання державної експертизи технічної документації з нормативно грошової оцінки земель населених пунктів регулюються Законом України «Про державну експертизу землевпорядної документації» від 17.06.2004 № 1808-IV [22] та Методикою проведення державної експертизи землевпорядної документації, затвердженої наказом Держкомзему України від 03.12.2004р. № 391.

Відповідно до них технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів підлягає обов'язковій державній експертизі. Проведення державної експертизи передбачає експертне дослідження, перевірку, аналіз і оцінку об'єкта державної експертизи та підготовку обґрунтованого та об'єктивного висновку державної експертизи.

Окрім нормативно-правової значний внесок у забезпечення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів здійснює методологічна база.

За останні роки з'явилося дуже багато наукових публікацій, присвячених проблемам оцінки земель взагалі й нормативної грошової оцінки земель населених пунктів зокрема. Ці публікації охоплюють весь спектр оціночної діяльності, висвітлюючи різноманітні проблеми: правові, землевпорядні, економічні, містобудівні, географічні, геоінформаційні, соціологічні тощо. Серед фахівців, які у різний час послідовно і системно розкривали методологічні та методичні аспекти оцінки земель слід виділити Т. Аджієва, Ю. Дехтяренка, О. Драпиковського, І. Іванову, О. Канаша, В.М. Кілочка, А. Колосюка, Т. Криптош, Є. Куця, Н. Лебідь, А. Ляценка, А. Мартина, В. Мельничука, В. Нудельмана, Ю. Палеху, Б. Семененка, В. Сотникова, М. Ступеня, В. Шалаєва, В. Шипуліна

У навчальному посібнику “Оцінка земель” [23] під редакцією М.Г. Ступеня розглядаються питання щодо правового регулювання оцінки земель, яке здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” [12], інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Наукове видання “Методичні основи грошової оцінки земель в Україні” [24] присвячене всебічному аналізу грошової оцінки земель. У ньому вивчаються теоретичні та практичні аспекти земельно-оціночної діяльності. Розглянуті науково-методичні підходи до нормативної та експертної оцінки земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, населених пунктів. Значна увага приділена питанням взаємодії грошової оцінки і земельного кадастру, використанню комп'ютерних технологій, застосуванню в оцінці містобудівної та землевпорядної документації.

У підручнику “Кадастр населених пунктів” [25] під редакцією М.Г.Ступеня, висвітлюються теоретичні основи державного земельного кадастру населених пунктів, дається загальна характеристика, зміст його складових частин і порядок ведення в населених пунктах. Розкриваються особливості ведення державного земельного кадастру населених пунктів, особливості містобудівних чинників, які впливають на організацію раціонального використання земель населених пунктів.

Навчальний посібник “Теоретичні основи державного земельного кадастру” під редакцією М.Г. Ступеня [26] розкриває питання, щодо здійснення земельної реформи, розвитку багатокладної економіки, формування різних підприємницьких структур, передачі землі у власність громадянам пов'язаних з процесом утворення великої кількості земельних ділянок. В цих умовах зростає значення державного управління земельними ресурсами, ефективність якого багато в чому залежить від земельно-кадастрових даних, зокрема від створення системи реєстрації земельних

ділянок. Поступово трансформується і ставлення до землі. Вона визначається товаром майбутнього земельного ринку, а тому все більшої уваги набуває питання вартісної оцінки земель, яка з теоретичного простору переходить до площини практичного навантаження, стаючи життєвою необхідною для економіки держави.

Питання вартісної оцінки земель населених пунктів віднайшли висвітлення в ряді наукових робіт. Так, у роботі “Земельний кадастр населених пунктів” Д.І. Гнаткович [27] обґрунтована науково-методична розробка грошової оцінки земель різного рівня (міст і сільських населених пунктів). У статті “Досвід проблеми грошової оцінки земель населених пунктів Черкаської області ” Кілочков В.М. висвітлює вказані роботи і регіональні особливості їх проведення. Його власним внеском якого є розробка оціночних шкал для проведення нормативної грошової оцінки в межах сільських населених пунктів.

Вагомий внесок в розвиток теорії оцінювання землі зробили Манько С.І., Хвесик М.А., Лихогруд Ю.М., Веденічев П.В. та ін.

Манько І.П. здійснила факторний аналіз формування ринкової ціни на землю несільськогосподарського призначення, визначила тісноту кореляційного зв'язку соціально-економічних, екологічних та інших характеристик земельної ділянки з її експертною грошовою оцінкою та ринковою ціною продажу.

Хвесик М.А. та Збагерська Н.В. приділили увагу грошовій оцінці всієї наявної маси земельних ресурсів, якими володіє країна, тобто макроекономічній оцінці землі.

Зважаючи на те, що земельні відносини в Україні знаходяться на етапі свого розвитку і механізми, які діють на ринку землі, не є повною мірою досконалими, актуальним залишається питання оптимізації цих механізмів, зокрема механізму нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Саме з цією метою з 2017 року вступили в дію описані вище Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений

Міністерством аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 № 489 [17] та нова Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, розроблена Держгеокадастром та затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 № 831 [16].

Правове регулювання грошової оцінки земельних ділянок виконує регулятивну, фіскальну та охоронну функції. Воно базується на таких принципах як: принцип єдиної юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі; принцип відкритості результатів оцінки земель; принцип найбільш ефективного використання земельної ділянки.

Тож на сьогодні в Україні створено широку нормативно-правову та методологічну базу для забезпечення здійснення нормативно грошової оцінки земель населених пунктів.

У 2020 році Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру спільно з консультантами Проекту «Підтримка розвитку сільського господарства та сільських територій» (USAID) розробила проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель».

Цей документ має своїм затвердженням уніфікувати та полегшити роботу з чинними методиками нормативної грошової оцінки земель в Україні, забезпечити нормативну грошову оцінку земельних ділянок усіх категорій та форм власності в межах території громад незалежно від їх розташування за принципом організаційної єдності процесу оцінки, привести методику оцінки у відповідність до вимог чинного законодавства, а також створити передумови для повномасштабної реалізації органами місцевого самоврядування повноважень із затвердження технічної документації із нормативної грошової оцінки земель в межах території відповідних громад.

Проектний документ замінить:

- постанову Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про Методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» (ЗП

України, 1995 р., № 6, ст. 151; Офіційний вісник України, 2004 р., № 27, ст. 1782; 2012 р., № 42, ст. 1625; 2015 р., № 38, ст. 1142; 2016 р., № 93, ст. 3040);

- постанову Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» (Офіційний вісник України, 2011 р., № 97, ст. 3538);

- постанову Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» (Офіційний вісник України, 2016 р., № 93, ст. 3040).

Проект постанови є уніфікатором методики проведення нормативної грошова оцінка земельної ділянки та землі усіх категорій та форм власності в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або території об'єднаної територіальної громади (або їх частини).

Одним із головних плюсів варто зазначити, реалізація даного проекту не потребує додаткових витрат із Державного бюджету України і розрахунок нормативно-грошової оцінки всіх земельних ділянок здійснюватиметься за однією універсальною формулою.

Проект акта не містить положень, що стосуються прав та свобод, гарантованих Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод, та які впливають на забезпечення рівних прав та можливостей жінок і чоловіків, або містять ризики вчинення корупційних правопорушень та правопорушень, пов'язаних з корупцією, не містить положень, що створюють підстави для дискримінації або стосуються інших ризиків та обмежень, які можуть виникнути під час реалізації акта [15].

3 листопада 2021 року Кабінетом Міністрів України було затверджено Постанову №1147 "Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок" [45].

Нова методика нормативно-грошової ділянки дозволяє громадам замовити одну нормативну грошову оцінку в межах території своєї громади.

Для окремої земельної ділянки у межах територіальної громади можна буде на підставі внесених відомостей у Державний земельний кадастр отримати значення нормативно-грошової оцінки.

Єдина методика нормативно-грошової оцінки зменшує складність розрахунків, адже значна частина даних міститься у самій Постанові №1147 від 03 листопада 2021 року.

Нова формула розрахунку нормативно-грошової оцінки має вигляд:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні,$$

де Цн – нормативно-грошова оцінка земельної ділянки;

Пд - площа ділянки м²;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

Км1 - коефіцієнт, вплив великих міст;

Км2 - коефіцієнт, курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 - коефіцієнт, вплив радіаційного забруднення;

Км4 - коефіцієнт, зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп - коефіцієнт, цільового призначення земельної ділянки;

Кмц - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні - коефіцієнт індексації [45].

1.3. Закордонний досвід грошової оцінки земель

Інститут грошової оцінки земель бере свій початок на закордонних землях давно.

Його становлення крокує поряд із створенням правової основи існування ринку нерухомості, глобальних процесів формування ринкових економічних відносин й приватною власністю на майно чи земельні ресурси.

Якщо говорити про перейняття досвіду, то варто звернути увагу на грошову оцінку земель у Французькій Республіці, Федеративній Республіці Німеччина, Королівства Швеції, Сполученого Королівства Великої Британії та Сполучених Штатів Америки. До їх опонентів варто віднести утворення ринку земель та їх оцінки в країнах Прибалтики: Естонії, Литві та Латвії; а також наших близьких сусідів: Польщі, Словаччини, Угорщини та Чехії.

В 1940-х роках широкий ряд держав мав розробці майже схоже нормативно-методичне забезпечення проведення оцінки земельних ділянок, але тільки в другій половині ХХ століття серйозно почав свій розвиток підхід до поняття оцінки як до професії.

У 1960–70-х роках національні організації у сфері оцінювання створили Кодекс професійної етики та стандарти професійної практики для своїх членів. Варто зазначити, що наповнення стандартів поєднує в собі потреби ринку та професійні вимоги. У деяких країнах повністю або частково включили дані стандарти в національні закони та положення й інституціолізували їх. Деякі професійні організації встановили процедури контролю за дотриманням професійної етики, які дозволяють їм відкликати у разі серйозного порушення стандартів або пов'язаних з цим етичних норм професійний статус члена.

До кінця 1970-х років назріла серйозна потреба у виробленні універсальних міжнародних стандартів оцінки, тому що стало очевидно, що процес глобалізації та об'єднання національних ринків й збільшення меж діяльності міжнародних інститутів фінансів досягли стадії застою.

Подальшим кроком у розвитку інститут оцінки було створення Міжнародного Комітету по Стандартах Оцінки Нерухомості (МКСОН) у 1981 році, найважливішою метою якого є створення і оприлюднення в суспільних інтересах Стандартів і практичних вказівок щодо оцінки майна для використання у фінансовій звітності та здійснення діяльності з метою поширення цих матеріалів у світовому масштабі, сприяння їхньому прийняттю і дотриманню національними організаціями. Роль комітету

полягає також у адаптації стандартів до врахування поглядів різних країн та виявлення того, як виникають відмінності у формулюванні стандартів або їх застосуванні. Міжнародна спільнота визнала міжнародні стандарти оцінки, про що свідчить включення у травні 1985 року МКСОН до реєстру Економічної та Соціальної Ради ООН. Нині Стандарти оцінки висловлюють загальну думку більш ніж 40 країн-учасниць.

Для того щоб забезпечити кращу узгодженість між різними фаховими дисциплінами та уникнути дисциплін щодо бар'єрів, які виникають через мову. Стандарти містять вступний розділ – „Загальні поняття і принципи оцінки”, що є основою для кожного із Стандартів. Ринкову вартість та бази, відмінні від ринкової вартості, викладено в Стандартах МКСОН 1 і 2 і вони становлять основу стандарту МКСОН 3 – „Оцінка з метою фінансової звітності та суміжної документації”.

Конституція США визнає, що процес оцінки нерухомості включає оцінку землі як невід'ємну частину даної дії. Власність оцінюється за фактичною ринковою ціною та на тому ж зразку, що і порівняне майно.

Фактична ринкова ціна - це ціна, за якою продається майно на вимогу покупця та продавця, і особливих (обов'язкових) відносин між покупцем та продавцем не існує. Ця ж модель означає, що активи в порівнянні з фактичною ринковою ціною повинні порівнюватися з оціночною вартістю.

Якісна оцінка земель у США проводиться з точки зору продуктивності земель сільськогосподарського призначення. Врожайність ріллі визначається врожаєм основних культур не менше десяти років, а посушливих районів - на більш тривалий період. Врожайність обчислюється за результатами обстеження за допомогою спеціальних анкет або безпосередньо в полі шляхом взяття зразків з контрольних ділянок. Єдина методика оцінки земель у США ще не розроблена.

У деяких регіонах країни застосовуються кілька методів.

Найпоширеніший метод - оцінка землі за чистим доходом від продажу сільськогосподарської продукції.

Нестабільність ціни на 1 акр сільськогосподарських угідь є досить значною в різних штатах країнах.

Система грошової оцінки, що діє у Сполученому Королівстві Великої Британії, має певні особливості та відмінності на території своїх складових. Варто коротко представити основні ознаками системи, запроваджені в Англії та Західному Уельсі. Перше, на що слід звернути увагу, - це об'єкт оцінки. У Сполученому Королівстві зазвичай оцінюють нерухомість та благоустрій - разом землю, будівлі та споруди. Як і в більшості європейських країн, існує дві системи оцінювання: експертна та нормативна. Перша використовується в транзакціях, останній виконує суто фіскальні функції[19].

Ізраїльська податкова система схожа до податкової системи Великобританії.

Закони "Про державне господарство" та "Про податок на майно" являються головними законодавчими документами щодо оподаткування. До їх переліку також входять указ "Про прибутковий податок". Все нормативний базис затверджений парламентом (кнесетом) держави.

Міністерство фінансів Ізраїлю тримає нагляд за сплатою та нарахуванням податків, тому що структурною одиницею його функцій є управління державними доходами. Відповідно він складається з двох великих підрозділів, які і проводять стягнення податків: управління прибутковими податками та нерухомого майна (прямі податки) і управління мита та податку на додану вартість, тобто управління непрямих податків.

Ізраїль має широкий поділ прибуткових податків на 28 ланок та 10 частин для податків на нерухомість. Усе мито та обов'язкові платежі, які сплачують в Ізраїлі, можна об'єднати в чотири групи.

1. Прямі податки являються, здебільшого, податками на нерухомість. До них відносяться мито з купівлі земельних ділянок, податок на прибуток, на дохід від продажу майна, податок з власників земельних ділянок, які не обробляються.

2. До непрямого мита в системі розподілу відносить податок на імпорт, податок на додану вартість та стягнення частини доходу з продажу майна.

3. Третю групу загалом можна назвати Фонд національного страхування. В цілому він складається з відрахувань роботодавця із заробітної плати найманих працівників та частини доходу приватних підприємців.

4. Остання частина зборів це – муніципальні податки, тобто плата за воду, за збирання сміття та інші комунальні послуги.

Національне страхування є головною складовою податкових зборів в Ізраїлі. Мешканці, які досягли 18 років, повинні бути застраховані й робити вклади у фонд національного страхування у розмірі 5,35% свого доходу. У свою чергу, роботодавець стягує у фонд 7,35% з фонду оплати праці. Приватний підприємець зобов'язаний сплачувати це мито власноруч. За справністю складання даного виду мита слідкує служба соціального страхування, до реєстру якої занесено всіх громадян і яка веде ефективний контроль на їх добросесність.

Внески сплачуються до 25 числа кожного місяця.

Резиденти Італії, які являються фізичними особами сплачують прибутковий податок з усіх видів доходу, не зважаючи на те, де його отримали – у власній країні чи за кордоном. В свою чергу особи не нерезиденти – лише з доходів, які вони одержали в Італії. Дана країна розробила розподіл доходів, залежно від походження їх джерела. Вони розподілені на 5 категорій за індивідуальністю нюансів оподаткування:

- майно, яке відноситься до нерухомої власності (будинки чи земельні ділянки);
- капітал;
- підприємництво;
- стягування мита з найманих працівників і також справляння податків з фрілансерів;
- інші джерела.

Мито на нерухомість вираховується на основі кадастрових оцінок, котрі переоцінюються кожні 10 років. Ставки оподаткування розрізнені залежно від виду функціонування майна. Здані в оренду під будівництво землі державної власності не обтяжені оподаткуванням. Для земельних ділянок, чи будинків, які не функціонують за їх початковим призначенням, кадастрова оцінка зростає за встановленою системою коефіцієнтів (максимально до 300%).

Систему оподаткування Японії можна описати як розгалужену на велику кількість різноманітних податків, а саме тридцять державних і стільки ж - місцевих податків. Вони поділяються на три основні групи:

I. Прямі прибуткові податки з юридичних та з фізичних осіб;

II. Прямі податки на майно (земельний податок, податок на спадщину та дарування, податок на нерухомість та ін.);

III. Прямі і непрямі споживчі податки (гербовий збір, податок на споживання та ін.).

В розрізі даного дослідження варто розглянути муніципальне мито, оскільки воно включає: податок на землю, що знаходиться у власності; податок на проживання в конкретному населеному пункті; майновий податок; податок «на легкі» транспортні засоби; податок на розвиток міст.

Податок на нерухомість. Це муніципальний податок, який сплачується щорічно особами, що володіють земельними ділянками, житлом та іншими видами активів, що підлягають амортизації. Податки на спадщину, дарування та на транспортні засоби [20].

У світовій практиці прийнято розрізняти два види грошової оцінки земельних ділянок: масову оцінку (оцінка великої кількості об'єктів на конкретну дату з використанням стандартної методики та статистичного аналізу) та індивідуальну оцінку (оцінка конкретного об'єкта на визначену дату) [28]. Масова оцінка земель, як правило, здійснюється для цілей оподаткування, тоді як індивідуальна оцінка земель – для вчинення правочинів, пов'язаних з землею. Масову оцінку земель називають

нормативною (кадастровою) оцінкою, а індивідуальну – експертною (ринковою) оцінкою. Нормативна (кадастрова) оцінка земель супроводжується державним регулюванням, тоді як експертна (ринкова) в більшості розвинених країн поєднує в собі часткове державне регулювання та саморегулювання цієї діяльності.

Одна з основних сфер використання грошової оцінки земельних ділянок в світі – це справляння податків. При цьому у більшості розвинених країн у випадку наявності на землі поліпшень, об'єктом оподаткування та відповідно масової оцінки виступає нерухоме майно, яке включає землю та поліпшення на ній. Це характерно для Австрії, Бельгії, Великої Британії, Данії, Іспанії, Нідерландів, Німеччини. Як зазначають О.Драпіковський та І.Іванова, кількість країн, де земля та поліпшення оцінюються та оподатковуються окремо, постійно зменшується [30].

Ведучи мову про зарубіжний досвід правового регулювання грошової оцінки земельних ділянок, ми не можемо оминати увагою діяльність Міжнародної ради зі стандартів оцінки (The International Valuation Standards Council, – IVSK) та Європейської групи асоціацій оцінювачів (The European Group of Valuers' Associations, TEGOVA). Товариства оцінювачів в різних країнах світу використовують в практичній діяльності та реалізують напрацювання цих організацій. Це мало результатом впровадження у національне законодавство зарубіжних країн стандартів з оцінки майна, в тому числі нерухомості. Саме це стало визначальним у розвитку всієї оціночної діяльності в світі.

Зарубіжний досвід особливостей правового регулювання грошової оцінки земельних ділянок розглянемо на прикладі конкретних країн, практика яких видається цікавою.

У Великій Британії правове регулювання оцінки землі здійснюється з урахуванням наступних особливостей:

1. Країні притаманне саморегулювання оціночної діяльності, основною професійною саморегулюючою організацією виступає Королівський інститут

дипломованих оцінювачів (RICS).

2. Королівським інститутом дипломованих оцінювачів розроблені обов'язкові до застосування оцінювачами стандарти оцінки, відомі як «Червона книга», частиною яких є Міжнародні стандарти оцінки IVSK, що є підтвердженням тенденції до встановлення єдиних підходів у регулюванні та здійсненні оціночної діяльності.

3. Оцінка землі буває двох видів – експертна та нормативна. Основна функція нормативної оцінки – слугує базою для справляння майнового податку.

Італії ж притаманне саморегулювання оціночної діяльності. Нормативно-правове регулювання проведення грошової оцінки земельних ділянок цікаве тим, що воно практично відсутнє. Так, немає національних нормативно-правових актів, які б встановлювали засади проведення оцінки або вимоги до оцінювачів. Натомість в Італії перелік оцінювачів, яким дозволяється оцінювати нерухомість, ведеться в судах [с. 16, 31]. При цьому єдині кваліфікаційні вимоги до оцінювачів відсутні. Організацією Tecnoborsa були підготовлені Італійські стандарти оцінки нерухомості, що носять рекомендаційний характер.

У законодавстві зарубіжних країн не вживається термін «грошова оцінка земельних ділянок». У більшості зарубіжних країн правове регулювання грошової оцінки земельних ділянок здійснюється шляхом прийняття одного або декількох нормативно-правових актів, перший з них зазвичай являє собою закон, в якому закріплені загальні засади оцінки земель, а іншими є підзаконні нормативно-правові акти, що містять стандарти оцінки майна, методи та підходи. У багатьох зарубіжних країнах використовується змішане правове регулювання оціночної діяльності, яке засноване на засадах державного регулювання та саморегулювання, та прослідковується тенденція до зближення систем національних стандартів оцінки майна з міжнародними стандартами оцінки [35].

РОЗДІЛ 2

ПРИРОДНО-КЛІМАТИЧНА ТА ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ МАШІВСЬКОЇ ТГ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

2.1. Загальні відомості про населені пункти та інформаційна база для проведення грошової оцінки

Машівська селищна територіальна громада – територіальна громада в Україні, в Полтавському районі Полтавської області. Адміністративний центр – селище Машівка. Площа громади – 394,0 км², населення – 11911 мешканців.

Бюджет громади станом на I квартал 2021 року становить:

- доходи загального фонду на 1-го мешканця - 2741.5 грн.;
- видатки загального фонду на 1-го мешканця - 2737.1 грн.;
- капітальні видатки на 1-го мешканця - 18.6 грн.;
- рівень дотаційності бюджетів - 11.4 %;
- співвідношення видатків на утримання апарату управління із сумою доходів загального фонду - 12.8 %;
- питома вага заробітної плати у видатках загального фонду - 63.7 %;
- питома вага місцевих податків і зборів у доходах загального фонду - 21.5 %.

До Машівської селищної територіальної громади, яка була утворена в серпні 2018 року внаслідок об'єднання восьми сільських та селищної рад входять 21 населений пункт: село Абрамівка; село Базилівщина; село Богданівка; село Вільне; село Вовча Балка; село Григорівка; село Дмитрівка; село Калинівка; село Козельщина; село Кошманівка; село Латишівка; селище Машівка; село Миронівка; село Нова Павлівка; село Новий Тагамлик; село Огуївка; село Петрівка; село Сахнівщина; село Селешина; село Сухоносівка; село Тимченківка.

Машівська об'єднана територіальна громада розташована в межах Полтавської рівнини, у Лівобережно-Дніпровській фізико-географічній провінції, у межах Придніпровської низовини, у лісостеповій зоні [36]. Поверхня району злегка горбиста, порізана численними долинами, балками та ярами. З корисних копалин зустрічаються торф, природний газ, буре вугілля, глина, пісок, мінеральна вода. Нині на території використовуються будівельні корисні копалини.

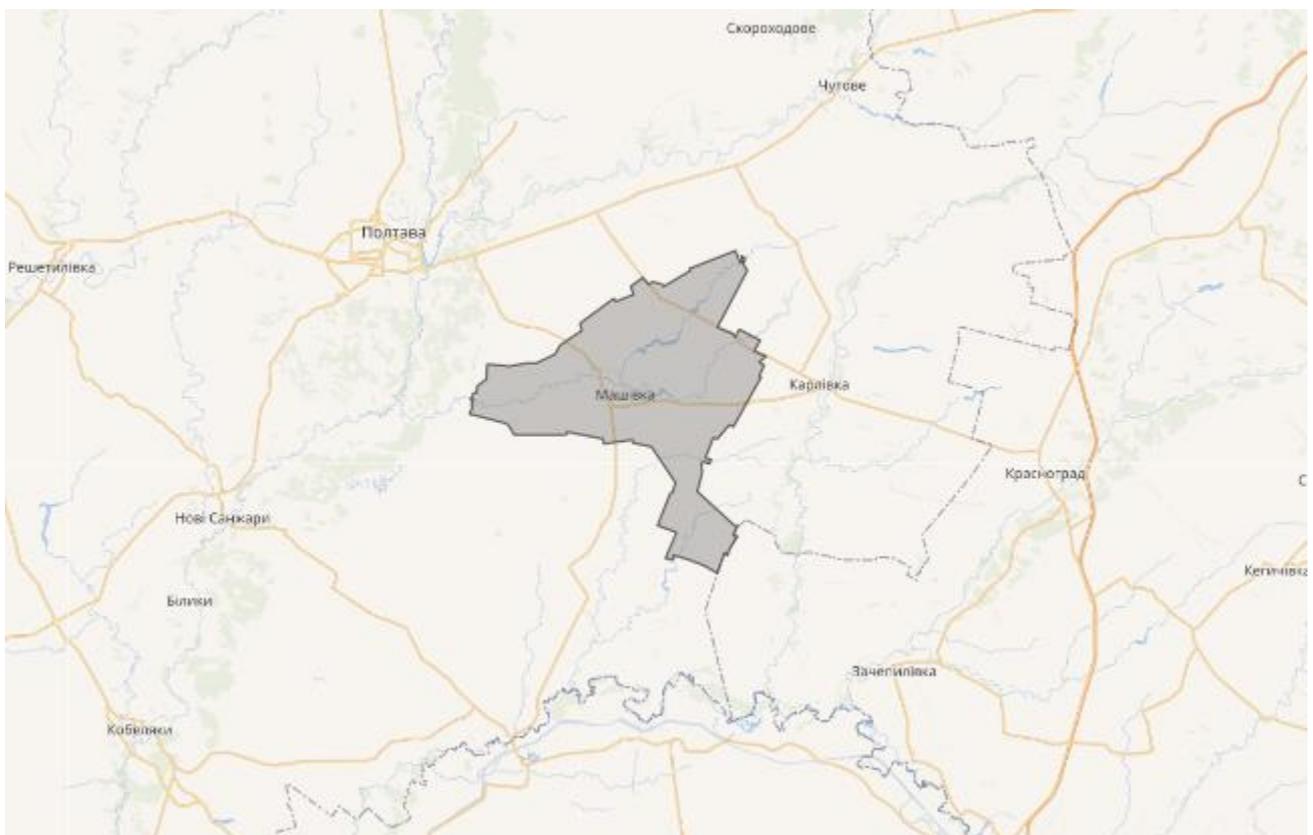


Рис.2.1. Ситуаційна схема Машівської ТГ

Паспорт спроможної територіальної громади Машівської територіальної громади наведений у таблиці 2.1

До територіальної громади входить 21 населений пунктів із чисельністю населення від 54 чоловік до 3854 чоловіки.

Таблиця 2.1

Паспорт спроможної Машівської територіальної громади
(центр – селище Машівка)

Найменування показника		Значення показника
1.	Чисельність населення станом на 1 січня 2021 року, осіб, у тому числі дітей:	12234
	дошкільного віку	355
	Шкільного віку	1099
	учнів, що здобувають освіту в закладах загальної середньої освіти, розташованих на території спроможної територіальної громади	1099
2.	Кількість населених пунктів, що входять до складу спроможної територіальної громади	21
3.	Розрахунковий обсяг доходів спроможної територіальної громади, гривень, у тому числі:	122 106 138
	сформованих відповідно до статті 64 Бюджетного кодексу України	137 394 838
	бюджету розвитку	-
	базова дотація	-
	реверсна дотація	15 288 700
4.	Розрахунковий індекс податкоспроможної бюджету спроможної територіальної громади	2.1
5.	Розрахункова частка місцевих податків та зборів у доходах бюджету спроможної територіальної громади, відсотків	24.3
6.	Площа території спроможної територіальної громади, кв. кілометрів	390.645
7.	Кількість закладів, що утримуються за рахунок бюджету органів місцевого самоврядування, у тому числі:	57
	закладів загальної середньої освіти I-III ступеня	5
	закладів загальної середньої освіти I-II ступеня	3
	закладів загальної середньої освіти I ступеня	-
	закладів дошкільної освіти	12
	закладів позашкільної освіти	2
	закладів КУЛЬТУРИ	22
	закладів фізичної культури	1
	фельдшерсько-акушерських пунктів	5
	амбулаторій, поліклініки	6
	лікарень	1
	станцій швидкої допомоги	-
8.	Наявність приміщень для розміщення державних органів, установ, що здійснюють повноваження щодо:	12
	правоохоронної діяльності	1
	реєстрації актів цивільного стану та майнових прав	6
	пенсійного забезпечення	1
	соціального захисту	2
	пожежної безпеки	1
	казначейського обслуговування	1
9.	Наявність приміщень для розміщення органів місцевого самоврядування	6
10.	Наявність центру надання адміністративних послуг	1

Таблиця 2.1

Відомості про територіальні громади, що входять до складу спроможної територіальної громади Машівської

Порядковий номер	Найменування територіальних громад та населених пунктів, що входять до їх складу, із зазначенням адміністративного статусу	Чисельність населення станом на 01 січня 2021 року	Відстань до потенційного адміністративного центру спроможної територіальної громади, кілометрів
1.	Машівська селищна рада, Машівський район	3721	-
	смт Машівка	3721	-
2.	Новотагамлицька сільська рада. Машівський район	757	-
	с Новий Тагамлик	358	15.1
	с Вільне	101	11.9
	с Козельщина	92	17,6
	с Огуївка	206	11.1
3.	Селещинська сільська рада. Машівський район	3012	-
	с Селещина	2792	3.8
	с Латишівка	72	10.2
	с Сухоносівка	72	7,0
	с Тимченківка	76	6.5
4.	Абрамівська сільська рада, Машівський район	420	-
	с Абрамівка	356	17.3
	с Нова Павлівка	64	22.9
5.	Базилівщинська сільська рада. Машівський район	768	-
	с Базилівщина	768	6.5
6.	Дмитрівська сільська рада, Машівський район	824	-
	с Дмитрівна	574	12.6
	с Калинівка	250	9.7
7.	Кошманівська сільська рада, Машівський район	1937	-
	с Кошманівка	1663	17.5
	с Богданівна	70	13.1
	с Миронівка	204	10.1
8.	Сахнівщинська сільська рада. Машівський район	795	-
	с Сахнівщина	404	13.0
	с Вовча Балка	76	18.1
	с Григорівна	217	17,7
	с Петрівка	98	15.3

Середня (базова) вартість земель населених пунктів

НАЗВА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	РІК ОСТАННЬОГО ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	ПЛОЩА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ЗГІДНО ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, га	ЧИСЕЛЬНІСТЬ НАСЕЛЕННЯ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, осіб	СЕРЕДНЯ (БАЗОВА) ВАРТІСТЬ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, (СТАНОМ НА 1 СІЧНЯ РОКУ ОСТАННЬОГО ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ), грн/кв. м.
АБРАМІВКА	2020	433	331	143,86
БАЗИЛІВЩИНА	2020	690,4252	850	120,28
БОГДАНІВКА	2017	114,9	65	91,16
ВІЛЬНЕ	2013	57,2	73	46,78
ВОВЧА БАЛКА	2019	75,9	69	90,42
ГРИГОРІВКА	2019	232,2	142	102,94
ДМИТРІВКА	2017	463,1	553	94,68
КАЛИНІВКА	2017	184	247	81,9
КОЗЕЛЬЩИНА	2013	163,7	88	54,62
КОШМАНІВКА	2017	548,07	1859	114,84
ЛАТИШІВКА	2011	66,4	65	50,22
МАШІВКА	2011	423,48	3854	96,88
МИРОНІВКА	2017	209,1	168	92,86
НОВА ПАВЛІВКА	2018	104,3	48	106,2
НОВИЙ ТАГАМЛИК	2013	178,3	402	58,84
ОГУЇВКА	2013	181,7	187	53,96
ПЕТРІВКА	2011	106,4	64	42,7
САХНІВЩИНА	2019	446,6	475	116,14
СЕЛЕЩИНА	2011	676,5	3075	65,02
СУХОНОСІВКА	2011	51,5	100	39,3
ТИМЧЕНКІВКА	2011	141,4	68	40,83
Середнє значення		264,2	609	81,16
Всього		5548,1752	12783	

Площі населених пунктів Машівської ТГ зростають від 51,50 га до 690,43 га і представлені на рисунку 2,2



Рис.2.2. Площі населених пунктів Машівської ТГ



Рис.2.3. Чисельність населення населених пунктів Машівської ТГ

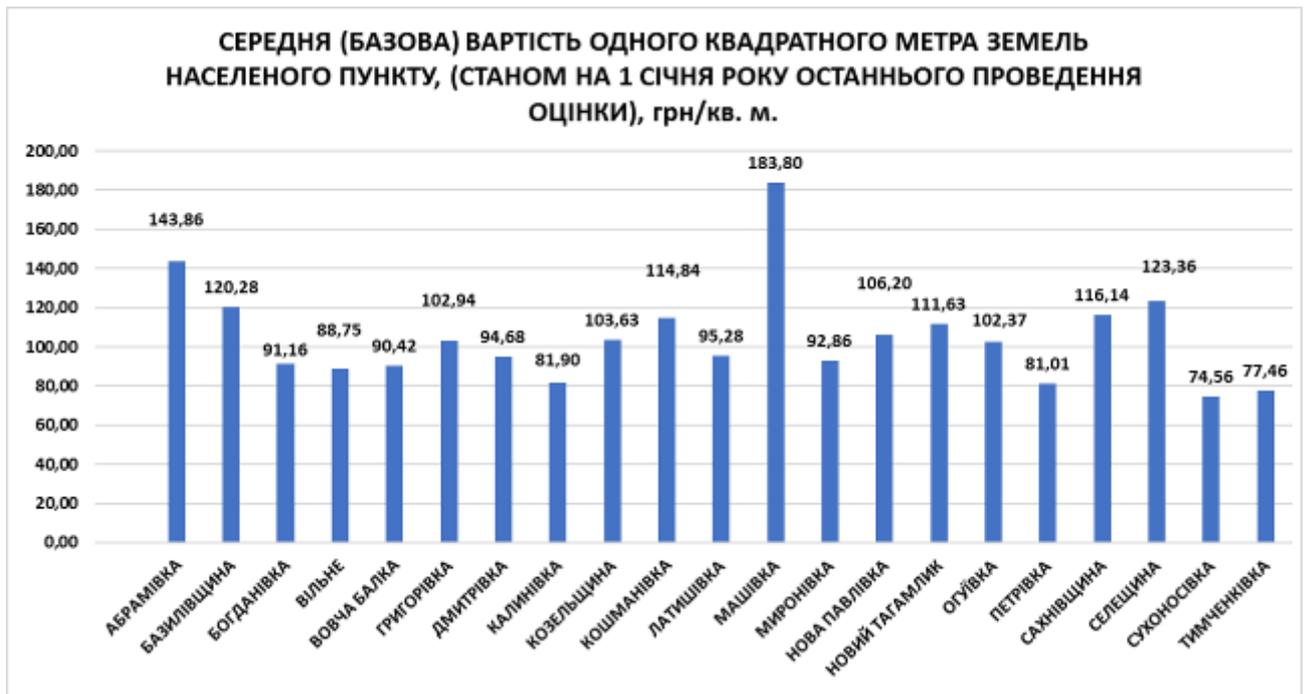


Рис.2.4. Середня (базова) вартість земель населених пунктів
Машівської ТГ

За адміністративним статусом с. Базилівщина є селом в Полтавській області. Село розміщене за 5,5 км від районного центру смт. Машівка з північного боку. Площа населеного пункту складає 690,4252 га. Чисельність населення станом складає 850 осіб.

Населений пункт знаходиться на віддалі від основних автомагістралей, найближча - автомобільна дорога загального користування регіональна Р-11 «Полтава-Красноград» на відстані близько 6,6 км.

Транспортний зв'язок населеного пункту з районним центром відбувається автомобільними дорогами місцевого значення. Найближчі автомагістралі від населеного пункту це автомобільні шляхи територіального значення Т- 712 «Машівка-Карлівка» (на відстані близько 4 км). На території с. Базилівщина проходять автомобільні дороги О 1714199 Селещина - /Р- 11/ та О 17 14 202 Селещина - /Р-11/- Базилівщина, С 171404 Базилівщина - Богданівка, які знаходяться на балансі ДП «Агентство місцевих доріг Полтавської області». Селом проходить маршрут рейсового автобуса

Полтава-Базилівщина. Найближча залізниця знаходиться на відстані 6 км (ст. «Селещина»).

Найближчими населеними пунктами є: з північно-східного боку с. Миронівка (межує), зі сходу - с. Сахнівщина на відстані 7,5 км, з південного боку розташоване смт. Машівка на відстані 3,7 км та з північно-західного боку с. Селещина на відстані 3,8 км.

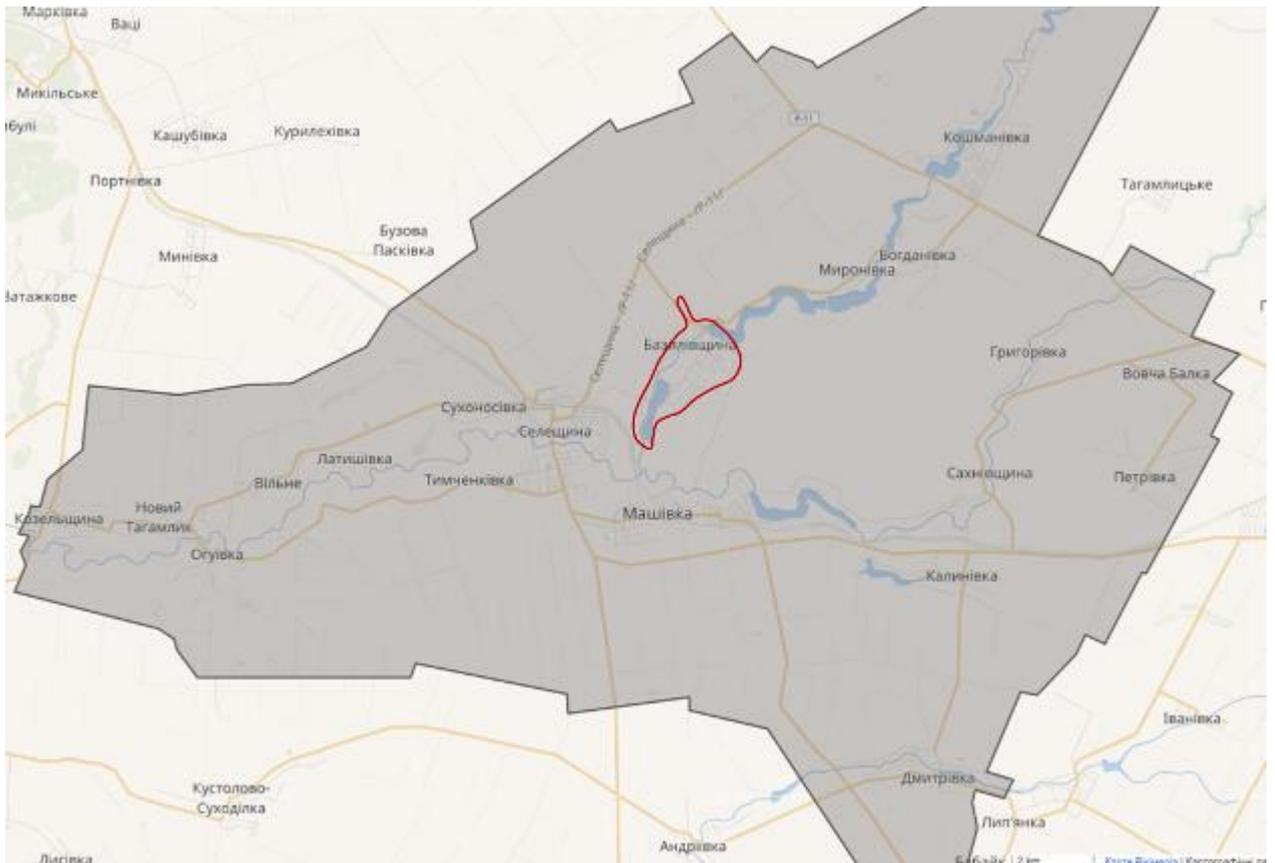


Рис. 2.5. Схема розташування села Базилівщина Машівської ТГ

Сельбищна територія представлена індивідуальною житловою забудовою вздовж основних вулиць села. Територія представлена жилими дворами (площею в середньому 0,07 га та ділянками городів (землі сільськогосподарського призначення). На сельбищній території розміщений громадський центр села - будівля сільської ради, дитячий садок, школа, будинок культури, медпункт, магазини.

Таблиця 2.3

Основні відомості про населений пункт

Пор. №	Основні показники	Значення показників
		Код населеного пункту (КОАТУУ)
1	Адміністративний статус	село
2	Земельно-оціночний район (природно-сільськогосп.)	05
3	Площа, га	690,4253
4	Чисельність населення, осіб.	850
5	Статус курорту	–
6	Тип житлової забудови	одноповерхова, садибна
7	Наявність громадського центру	+
8	Віддаль від обласного центру, км	39,2
9	Віддаль від районного центру	39,2
10	Віддаль від зупинки зовнішнього транспорту до центра міста	0,42
11	Наявність інженерної інфраструктури	
	- водопостачання	+
	- каналізація	–
	- теплопостачання	+
	- електропостачання	+
	- телефонізація	+
	- газопостачання	+
	- вулично-дорожня мережа з твердим покриттям	+
	- зовнішнє освітлення тощо	+
12	Рельєф території, стрімкість схилів	рівнинний
13	Найменша глибина залягання ґрунтових вод, м	1
14	Основні підстилаючі породи	леси та лесовидні суглинки
15	Небезпечні геологічні процеси-зсуви, яри понад 10 м	–
16	Найближча віддаль від кладовища, м	–
17	Елементи рельєфу водоохоронних зон	–
18	Наявність джерел забруднення атмосферного повітря	–
19	Наявність шкідливого рівня електромагнітного поля (військові об'єкти, аеродроми)	–
20	Наявність джерела перевищення припустимого рівня шуму (аеродроми, залізниці, автомагістралі)	–
21	Наявність історико-культурних факторів (заповідні території, поодинокі пам'ятки історії)	меморіальний комплекс
22	Наявність природно-ландшафтних факторів (зоологічні парки, заповідні урочища, заказники, пам'ятки природи)	–
23	Наявність території оздоровчого призначення (курорти, округи санітарної охорони)	–
24	Наявність територій рекреаційного призначення (землі туризму, відпочинку, парків та зелених зон)	–
25	Основні об'єкти працевлаштування трудових ресурсів	сільське господарство

Інженерне забезпечення села представлено наступними мережами: газопостачання, електропостачання, водопостачання, зв'язку. Село

електрифіковане, газифіковане, частково телефонізоване. Протяжність мережі зв'язку 7,830 км, кількість номерів 52 шт. Основні відомості про населений пункт зведено в таблицю 2.3.

Рельєф території села, в основному, рівнинний.

Підґрунтові води залягають, як правило, на глибині понад 1 метра.

Відповідно «Матеріалів коректування технічної документації по створенню водоохоронних зон та прибережних смуг малих і середніх річок у Машівському районі Полтавської області», розробленої в 1998 році вся територія населеного пункту Базилівщина знаходиться у водоохоронній зоні .

Грунтоутворюючі породи – леси та лесовидні суглинки.

Територія села безпечна щодо затоплення повеневими водами. Небезпечні геологічні процеси відсутні.

Згідно вихідної інформації щодо місцезрешташування і площі кладовища, господарських дворів та ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" значна частина с. Базилівщина розташовано в санітарно-захисній зоні кладовища та господарських дворів.

2.2. Характеристика використання земельного фонду

Земельний фонд с.Базилівщина Машівської ТГ складає 690,4252 га. Загальна площа забудованих земель становлять 128,5854 га (18,6 %). Значну частину території займають сільськогосподарські угіддя 408,1441 га або 59,2% від загальної площі.

У результаті проведення робіт складено таблицю «Структура земель населеного пункту», на основі якої проводиться розрахунок середньої вартості одного квадратного метра земель с. Базилівщина станом на 01.01.2021 року, яка сформована на основі проведеного зонування території згідно із Класифікатором видів цільового використання земель, (КВЦПЗ) та Класифікатором видів земельних угідь (КВЗУ). Інформаційною базою, при цьому, виступали затверджені генеральні плани населених пунктів, плани

зонування, відомості Державного земельного кадастру, інвентаризації земель та державної статистичної

На основі вихідних матеріалів, вивченні плану землекористування, визначено склад земельних угідь в межах населеного пункту та визначену питому вагу кожного з них (табл.2.4).

Таблиця 2.4

Структура земель населеного пункту, яка визначається для розрахунку середньої вартості 1 м²

Територіальні елементи	Площа, га
Територія населеного пункту у встановлених межах	690,4252
<i>Територія, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту, у тому числі:</i>	<i>128,5854</i>
Забудовані землі, з них:	
- під житловою забудовою	60,0000
- землі промисловості	0,1582
- землі комерційного та іншого використання	0,3428
- землі громадського призначення	5,1682
- землі транспорту та зв'язку (окрім земель під залізницями та аеропортами)	2,8327
- землі технічної інфраструктури	0,0835
- землі відпочинку та інші відкриті землі	19,5000
- ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки, окрім їх забудованих частин що присутні в ст.35)	40,5000
<i>Територія, яка не враховувалась при визначенні середньої (базової) вартості 1 м² земель населеного пункту</i>	<i>561,8298</i>
Сільськогосподарські угіддя	408,1441
Господарські будівлі та двори	0,3000
Ліси та інші лісовкриті площі	39,0500
Відкриті заболочені землі	15,7000
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	4,5000
Внутрішні води	94,1957

Склад земель на території с. Базилівщина за угіддями та формою власності наведено у вигляді діаграми.

За отриманими площами будуємо секторні діаграми, що з різних сторін характеризують структуру земель даного населеного пункту (рис.2.6., рис.2.7., рис.2.8.).

На діаграмі зображеній на рис. 2.6. показано склад земель в межах с. Базилівщина.



Рис.2.6. Структура сільськогосподарських земель с. Базилівщина

Найбільшу питому вагу на території населеного пункту займають землі сільськогосподарського призначення – 59 %, найменшу частину займають господарські будівлі і двори – 0,4 % (табл.1, рис. 2.3).



Рис. 2.7. Структура забудованих земель в межах села Базилівщина
Машівської ТГ

Як бачимо, з рис.2.7 найбільшу вагу – 47 % в структурі забудованих земель під житлову забудову. Також значну частину займають землі під ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки, окрім їх забудованих частин що присутні) – 32%.

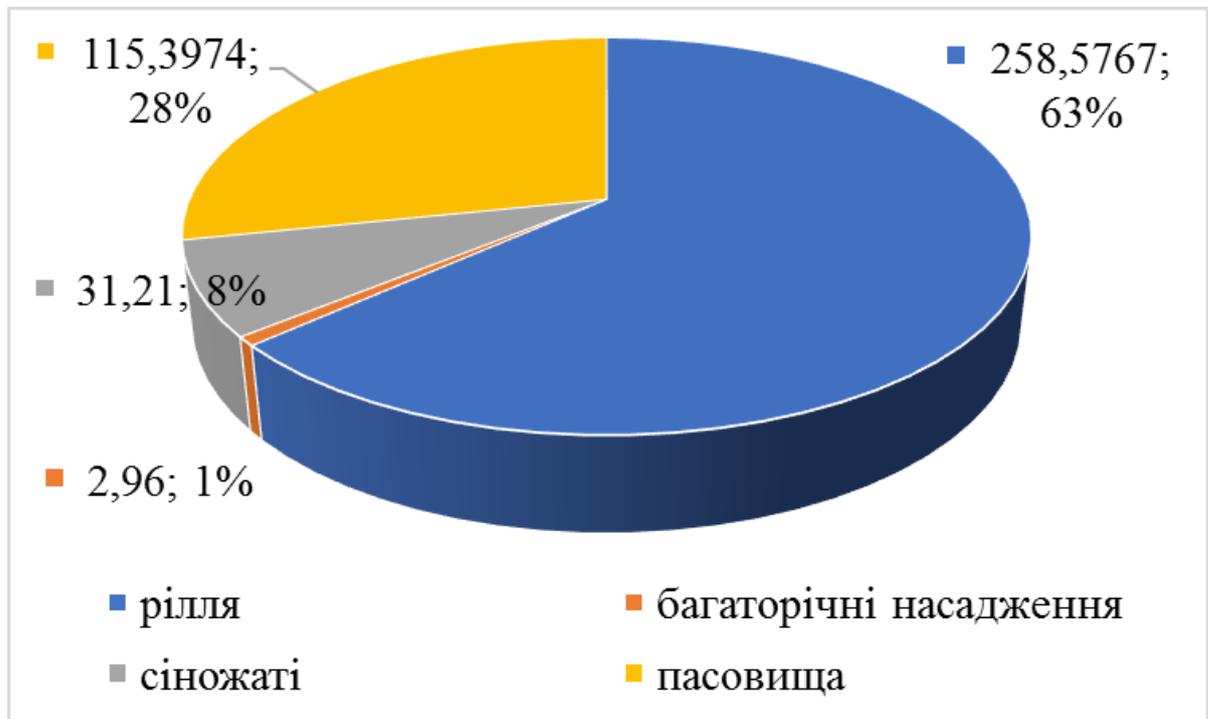


Рис.2.8. Структура сільськогосподарських земель с. Базилівщина

Найбільшу частку в площі сільськогосподарських земель займає рілля – 63%. Також значну питому вагу займають природні кормові угіддя (36%). Невелику площу (1%) багаторічні насадження.

У структурі земельних угідь с. Базилівщина переважають родючі чорноземи (типові), що займають 86,2% площі від сільськогосподарських угідь. 5,6% сільськогосподарських угідь мають намиті чорноземи, 3,8% - намиті лучні легкосуглинкові. Опідзолені і реградовані середньо змиті чорноземи займають 4,1% площі. Найменш поширеними ґрунтами є лучноболотні неосушені, що займають 0,3 % від площі всіх сільськогосподарських угідь.

Експлікація ґрунтового покриття по території с. Базилівщина приведена в таблиці 2.5.

Таблиця 2.5

Експлікація агровиробничих груп ґрунтів

Шифр	Ґрунти	Площа, га
54 д	Чорноземи типові середньогумусні середньосуглинкові	65,3869
55 д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореґрадовані слабозмиті середньосуглинкові	62,2312
56 д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореґрадовані середньозмиті середньосуглинкові	74,564
57 д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореґрадовані сильнозмиті середньосуглинкові	98,51
122 д	Лучно-чорноземні слабосолонцюваті солончакуваті ґрунти середньосуглинкові	44,981
134 д	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені середньосуглинкові ґрунти	19,23
165 д	Лучно-чорноземні, лучні і дернові глейові середньо- і сильноосолоділі середньосуглинкові ґрунти та солоди	18,121
209 д	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти	25,12
Всього обстежено с.-г. угідь		408,1441

Як бачимо з табл. 2.5., обстежено ґрунтовий покрив всіх сільськогосподарських угідь на території даного населеного пункту.

2.3. Інженерно-інфраструктурне облаштування території населеного пункту

Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту с.Базилівщина є заселення односторонньою забудовою, в основному садибного типу по периметру.

За функціональним призначенням територія села сельбищна. На сельбищній території розміщений громадський центр села, сільська рада,

клуб, школа, магазини. Виробнича територія розміщена в південно-західній частині населеного пункту.

Село Базилівщина Машівської ТГ електрифіковане, має зв'язок, вулично-дорожню мережу з твердим покриттям. Забезпечене водопровідною мережею, газифіковане. Централізовані мережі теплопостачання та каналізація – відсутні.

Автобусне сполучення здійснюється за маршрутом Полтава – Базилівщина, де здійснюється посадка і висадка пасажирів за вимогою зовнішнім пасажирським транспортом (на зупинках).

На території села проходить автодорога Служби автомобільних доріг в Полтавській області протяжністю 1,717 км та загальною площею 2,1000 га, яка відповідає технічній документації зі складання державного акту на право постійного користування землею Адміністрації автомобільних доріг в Полтавській області на території Машівської ТГ та знаходиться в архіві відділу Держгеокадастру.

За проведеним обстеженням загальна протяжність житлових вулиць з твердим покриттям становить – 13,2 км.

За довідками про облаштування території села Базилівщина Машівської ТГ наданими місцевим самоврядуванням складено таблицю 2.6, в якій зазначені всі наявні на території населеного пункту об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інженерні мережі.

На території населеного пункту знаходяться наступні організації та підприємства:

1. СФГ Гриценко Олексій Миколайович – 5,7000 га ;
2. пп. Гриценко Ольга Олексіївна – 0,0085 га;
3. Базилівщинський ФАП – 0,7000 га;
4. Базилівське ССТ – 0,2000 га;
5. ВАТ «Полтаваобленерго» - 0,0704 га;
6. Служба автомобільних доріг в Полтавській області – 1,7170 га;
7. ФПК «Нафто Газ Сервіс» – 0,0018 га;

8. ПДЛП «Полтаваоблагроліс» - 2,0000 га;

В межах населеного пункту Базилівщина мости розташовані через річку Тагамлик.

Таблиця 2.6

Наявність об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інженерних мереж на 01.01.2021 р. с. Базилівщина

Об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інженерних мереж	Одиниця виміру	Натуральний показник
Водопостачання		
Місцеві артезіанські вузли	тис/м ³	0,07
Водопровідні насосні станції (підвищувальні) і потужністю 50 тис.м ³ /добу	тис/м ³	0.05
Інженерні мережі(100мм)	км	6,4
Газопостачання		
Газорегуляторні пункти ГРП-100 (ШРП-100)	об'єкт	3
Газорегуляторні пункти ГРП-150 (ШРП-150)	об'єкт	4
Газорегуляторні пункти ГРП-250 (ШРП-250)	об'єкт	1
Інженерні мережі (100мм)	км	9,604
Інженерні мережі (200мм)	км	9,884
Електропостачання		
ЛЕП повітряна, у середньому	км	31,1
Трансформаторні підстанції закритого типу, комплектна (КТП)	одиниця	10
Вуличне освітлення		
Встановлення мачт і світильників зовнішнього освітлення з прокладкою кабельної мережі в і житлових районах	км	7,26
Телекомунікації та зв'язок		
АТС (без витрат на устаткування)	номер	52
Телефонні інженерні мережі	км	7,83
Мережі радіозв'язку	км	2,888
Вулично-дорожня мережа		
Житлові вулиці (4м)	км	1,47
Житлові вулиці (6м)	км	9,98
Магістральні вулиці (Служба автомобільних доріг в Полтавській обл) (6м)	км	1.717

Водопостачанням населений пункт забезпечений частково, а саме об'єкти громадського призначення (сільська рада, дитячий садок, ЗОШ I-III ступенів, будинок культури, ФАП, чотири магазини) та житлові будинки.

Територією села проходить газопровід середнього та низького тиску, населений пункт майже повністю забезпечений централізованим газопостачанням.

Майже всі вулиці села мають тверде покриття.

У процесі виконання робіт з нормативної грошової оцінки села проведено коригування планово-картографічної основи з метою приведення її у відповідність до фактичного стану використання земель із урахуванням Генерального плану населеного пункту.

У процесі розробки документації уточнено квартали забудови. В межах кожного кварталу відображені землі житлової забудови та землі загального користування. Уточнена вулично-дорожня мережа, Визначена належність земельних ділянок до певних категорій земель та види цільового використання земель відповідно до Порядку проведення нормативної грошової оцінки земель заселеного пункту.

2.4. Показники формування рентного доходу

В основі грошової оцінки земель населеного пункту району є капіталізація рентного доходу.

Рента — дохід від власності, який сплачують орендарі власникам матеріальних невироблених активів (землі і надр) за право використання цих активів протягом певного періоду. Рента включає земельну ренту і ренту за надра.

Рентний дохід у населених пунктах – це дохід, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території

та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель [14].

Застосування показника нормативного рентного доходу дає змогу встановити мінімально допустимий розмір орендної плати для договорів оренди, які укладаються органами виконавчої влади та місцевого самоврядування. Разом з тим цілком очевидно, що для населених пунктів з різними умовами показник нормативного рентного доходу не може бути однаковим і має диференціюватися за певними умовами. При аналізі всіх факторів, від яких залежить формування вартісних показників, найбільш стабільний вплив має розмір населеного пункту.

Земельна ділянка, розташована у порівняно кращих умовах, яка належним чином облаштована (має сприятливі геоморфологічні та інженерно-геологічні умови, забезпечена інженерними мережами, не забруднена) коштуватиме дорожче, ніж ділянка з відносно гіршими умовами місцезрештування, несприятливими інженерними й екологічними умовами.

З усього вище сказаного, робимо висновок, що на розмір рентного доходу впливають:

- місцезнаходження населеного пункту у територіальних системах виробництва і розселення та особливості місце розташування земельної ділянки у його межах;

- рівень інженерно-транспортного облаштування, природнокліматичні та інженерно-геологічні умови, архітектурно-ландшафтна та історико-культурна цінність, екологічний стан території населеного пункту;

- характер функціонального використання земельної ділянки.

При оцінці земель населених пунктів враховують такі чинники:

- інженерно-будівельні характеристики ділянок;

- розміщення їх у населених пунктах відносно існуючих і можливих транспортних зв'язків з центральними районами, громадськими, торговими і культурними центрами, промисловими зонами тощо;

- близькість до основних інженерних споруд і комунікацій;
- навколишнє середовище;
- характер попереднього використання території [25].

Крім цього, обліку підлягають суспільно необхідні затрати, пов'язані з приведенням землі у стан, придатний для будівельних потреб, економічне обґрунтування наслідків, до яких приводить вилучення землі із попереднього використання, економічний ефект, який досягається при використанні земель під будівництво житлових будинків, адміністративних і громадських будівель, промислових, транспортних і комунальних об'єктів, торговельних підприємств, організацій і видовищних установ. Виходячи з цього, оцінюються землі населених пунктів за двома взаємодоповнювальними групами показників.

Перша група – інженерно-економічні показники, інакше кажучи, затрати, які відображають у кошторисах на будівництво й експлуатацію об'єктів, які є народногосподарськими затратами на освоєння і подальше використання окремих територій населеного пункту. Зокрема, капіталовкладення в інженерний благоустрій території (інженерна підготовка, інженерне обладнання, водопостачання, каналізація, тепlopостачання, газопостачання, електропостачання, зв'язок, будівництво доріг і організація громадського транспорту); компенсація при знесенні та перенесенні житлових і громадських будівель, інженерних споруд і комунікацій; компенсація при вилученні під забудову сільськогосподарських і лісових угідь, а також земель із заляганням корисних копалин.

До другої групи належать розрахункові соціально-економічні показники, які характеризують споживчу вартість оцінюваних територій. Вони диференційовані на низку підгруп залежно від можливості їх економічного вираження в даний час.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) враховують вплив інфраструктурної рентної складової на загальний рентний дохід і включають відновну вартість – як первісну вартість, що змінюється після проведення

переоцінки, інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкоstromових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року проведення оцінки [37].

Рівень розвитку комунальної інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури щонайбільше впливає на формування інфраструктурної складової диференціальної земельної ренти. Чим більша частка цих витрат, тим вищий показник вартості 1 м² земель населеного пункту і, відповідно, тим вища буде його грошова оцінка [37].

Витрати на освоєння та облаштування території мають представлятися у вигляді повної відновної (як первісної) вартості витрат інженерної інфраструктури. Не можна використовувати дані по залишковій вартості об'єкту інфраструктури, оскільки в цьому випадку враховується амортизація вартості об'єкта за період його експлуатації [37].

Повна відновна (первісна) вартість – це сума витрат, необхідних для відтворення основних фондів на момент оцінки і визначається на підставі їх інвентаризації та переоцінки згідно з чинним законодавством України. Вихідні дані представляються в розрізі окремих елементів інженерної інфраструктури (табл.2.4.)

Інформаційною базою для визначення витрат на освоєння та облаштування території в с.Базилівщина стали дані статистичної звітності про натуральні та вартісні показники, надані службами комунального господарства.

Аналіз засвідчив, що по переважній більшості наданих показників окремих елементів інженерно-транспортної та природоохоронної інфраструктури наведена не повна відновна, а балансова вартість, тобто, без урахування індексації основних фондів, яка здійснювалась за останні роки. В

зв'язку з цим для розрахунку повної відновної вартості елементів інфраструктури використовувались натуральні показники (табл.2.5).

Розрахунок відновної вартості здійснюємо на основі «Сборника укрупненних затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) з урахуваннями індексу інфляції відповідно листа Мінрегіонбуду.

Вартість освоєння та облаштування магістральних вулиць Служби автомобільних доріг у Полтавській області (автодорога), загальною довжиною 1,717 км складає:

$$B_1=149,40706 \cdot 1,717 \cdot 7,75 \cdot 1,63 \cdot 1,62 = 8436,81280 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

– первинної вартості 1км автомобільних доріг загального користування, що знаходяться на території Полтавської області станом на 01.01.2010 року в залежності від їх класу (значення) в цінах 1996 року (довідка Служби автомобільних доріг у Полтавській області № 01-01-429 від 15.07.2010 р.) – 149407,06 грн.(територіальних місцевого значення);

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів (лист Мінрегіонбуду №9/11-153 від 06.02.2009 р.[39]) – 7,75;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів (лист Мінрегіонбуду №7/15-787 від 27.01.2015 р. [40]) – 1,63;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів (лист Мінрегіонбуду №7/15-868 від 25.01.2021 р. [41])– 1,62.

Вартість освоєння та облаштування магістральних вулиць з твердим покриттям, загальною довжиною 10,45 км складає:

$$B_2=149,40706 \cdot 10,45 \cdot 7,75 \cdot 1,63 \cdot 1,62=29756,37935 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі :

- первинної вартості 1км автомобільних доріг загального користування, що знаходяться на території Полтавської області станом на 01.01.2010 року в залежності від їх класу (значення) в цінах 1996 року (довідка Служби автомобільних доріг у Полтавській області № 01-01-429 від 15.07.2010р.) – 149407,06 грн.(територіальних місцевого значення);
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів лист Мінрегіонбуду №9/11-153 від 06.02.2009р - 7,75;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів (лист Мінрегіонбуду №7/15-787 від 27.01.2015р)- 1,63;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Вартість освоєння та облаштування інженерних мереж електропостачання ЛЕП–0,4кВ протяжністю 31,1 км складає:

$$B_3=29,2 \cdot 31,1 \cdot 3,72 \cdot 1,62=6695,56876 \text{ тис.грн.,}$$

де: 29,2 тис.крб. за 1 км. – укрупнений показник витрат на будівництво інженерних мереж електропостачання (повітряних ЛЕП) таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.)

3,72 – індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року;

1,62 – індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року.

Вартість освоєння та облаштування інженерних мереж електропостачання (повітряних ЛЕП – 10 кВ) протяжністю 3.50 км. складає:

$$B_4=29,2\cdot 3,5\cdot 3,72\cdot 1,62=2894,72098 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж електропостачання (повітряних ЛЕП) таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 29,2 тис.крб. за 1 км;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Вартість освоєння облаштування трансформаторних підстанцій комплектного типу 10/04кВ (КТП) 4 об'єктів складає:

$$B_6=35,20\cdot 4\cdot 3,72\cdot 1,62=848.51712 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури трансформаторних підстанцій комплектного типу (КТП) таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению

городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 35,2 тис.крб. за один об'єкт;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Вартість освоєння облаштування інженерних мереж водопостачання протяжністю 6,4 км діаметром трубопроводу 100мм.:

$$B_7=105,60 \cdot 6,4 \cdot 3,72 \cdot 1,62=4940,16000 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

– укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 105,6 тис.грн. за 1 км 100 мм діаметра трубопровода;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;

– індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Вартість освоєння облаштування водозабірів артезіанських, 1 об'єкта, що знаходяться в межах населеного пункту з західної частини села, та обслуговують цей населений пункт $0,075 \text{ тис/м}^3$ складає:

$$B_8=246,4 \cdot 0,075 \cdot 3,72 \cdot 1,62=111,36787 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 246,4 тис.грн. за за один об'єкт;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Вартість освоєння облаштування водозабірив артезіанських, 1 об'єкта, що знаходяться за межами населеного пункту з західної частини села, та обслуговують цей населений пункт $0,075 \text{ тис/м}^3$ складає:

$$B_9 = 246,4 \cdot 0,075 \cdot 3,72 \cdot 1,62 = 111,36787 \text{ тис.грн.},$$

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 246,4 тис.грн. за за один об'єкт;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Вартість освоєння облаштування газових розподільчих пунктів(ГРП) 1 об'єкт, який знаходиться в межах населеного пункту з західної частини села та обслуговують цей населений пункт складає:

$$B_{10} = 119,68 \cdot 1 \cdot 3,72 \cdot 1,62 = 721,23955 \text{ тис.грн.},$$

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж газопостачання таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 119,68 тис.крб. за один об'єкт;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Вартість освоєння облаштування шкафних розподільчих пунктів (ШРП) 1 об'єкт, який знаходиться в межах населеного пункту з західної частини села та обслуговують цей населений пункт складає:

$$B_{II}=119,68 \cdot 1 \cdot 3,72 \cdot 1,62=721,23955 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж газопостачання таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 119,68 тис.крб. за один об'єкт;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Вартість освоєння облаштування інженерних мереж газопостачання протяжністю 9,604 км діаметром трубопроводу 100 мм складає:

$$B_{12}=56,3 \cdot 9,604 \cdot 3,72 \cdot 1,62=3953,77472 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж газопостачання таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 56,3 тис.крб. за один об'єкт;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72.
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Вартість освоєння та облаштування мережі вуличного зовнішнього освітлення протяжністю 7,26 км складає:

$$B_{13}=0,162 \cdot 7,26 \cdot 3,72 \cdot 1,62=6,35119 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж газопостачання таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 0,162 тис.крб. за 1 км.;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Вартість освоєння облаштування зовнішнього освітлення за наданими даними Білоусівською сільською радою Машівської ТГ складає 13,60

тис.грн. З них: світильники 14 шт. – 5,60 тис.грн.; електрошкафи зовнішнього освітлення - 2 шт. – 8,00 тис.грн.

Вартість освоєння облаштування інженерних мереж радіозв'язку протяжністю 6,50 км складає:

$$B_{15}=0,73 \cdot 6,50 \cdot 3,72 \cdot 1,62=28,59527 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво радіомереж таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 0,73 тис. крб. за 1 км;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Вартість освоєння та облаштування телефонних інженерних мереж протяжністю 6,20 км складає:

$$B_{16}=5,49 \cdot 6,20 \cdot 3,72 \cdot 1,62=205,12660 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупненого показника витрат на будівництво інженерних мереж таблиця 3.3 додатку 1 «Сборника укрупненных затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 5,49 тис.грн. за 1 км.;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Вартість освоєння та облаштування телефонних АТС (без витрат на облаштування) – 52 шт. складає:

$$B_{17}=0,192 \cdot 52 \cdot 3,72 \cdot 1,62=152,52744 \text{ тис.грн.}$$

Обчислення виконано на підставі:

- укрупнений показник витрат на будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури таблиця 3.2 додатку 1 «Сборника укрупнених затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех природно-климатических зон страны» (Москва, 1986г.) – 0,192 тис.грн. за 1 номер АТС (без витрат на облаштування);
- індексу зміни ринкової вартості будівельно монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2015 року – 3,72;
- індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт до їх ринкової вартості відповідних періодів станом на 01.01.2021 року – 1,62.

Всі розраховані витрати на освоєння та облаштування території с. Базилівщина з урахуванням відповідних індексів згруповано та наведено в таблиці 2.7.

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території с.Базилівщина на 01.01.2021 року становить 77329,79521 тис.грн., з яких основна частка припадає на вулично-дорожню мережу 30194,37115 тис.грн., – 49 % (табл.2.5).

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування в розрахунку на 1 м² є оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території с.Базилівщина у встановлених межах.

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території с.Базилівщина становлять в розрахунку на 1 м²:

$$B=77329,79521 / 128,5854=60,14 \text{ грн./м}^2.$$

Витрати на освоєння та облаштування території с. Базилівщина

	Одиниця виміру	Натуральний показник	Відновна вартість (тис.грн.)	%
Водопостачання			5156,29200	7
Місцеві артезіанські вузли	тис/м ³	0,07	126,07700	
Водопровідні насосні станції (підвищувальні) і потужністю 50 тис.м ³ /добу	тис/м ³	0.05	90.05500	
Інженерні мережі(100мм)	км	6,4	4940,16000	
Газопостачання			24196,90360	31
Газорегуляторні пунш ГРП-100 (ШРП-100)	об'єкт	3	3550,74000	
Газорегуляторні пункти ГРП-150 (ШРП-150)	об'єкт	4	7204,40000	
Газорегуляторні пункти ГРП-250 (ШРП-250)	об'єкт	1	2367,16000	
Інженерні мережі (100мм)	км	9,604	3953,77472	
Інженерні мережі (200мм)	км	9,884	7120,82896	
Електропостачання			9290,06476	12
ЛЕП повітряна, у середньому	км	31,1	6695,56876	
Трансформаторні підстанції закритого типу, комплектна (КТП)	одиниця	10	2595,29600	
Вуличне освітлення			6,35119	0
Встановлення мачт і світильників зовнішнього освітлення з прокладкою кабельної мережі в і житлових районах	км	7,26	6,35119	
Телекомунікації та зв'язок			485,01243	1
АТС (без витрат на устаткування)	номер	52	152,52744	
Телефонні інженерні мережі	км	7,83	316,94094	
Мережі радіозв'язку	км	2,888	15,54405	
Вулично-дорожня мережа			30194,37115	49
Житлові вулиці (4м)	км	1,47	3136,86703	
Житлові вулиці (6м)	км	9,98	26620,64132	
Магістральні вулиці (Служба автомобільних доріг в Полтавській обл) (6м)	км	1.717	8436,81280	
Разом			77329,79521	100

2.5. Земельно-оціночна структуризація території

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається, як правило, на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів. Це обумовлює необхідність її землеоціночної структуризації.

Оціночне зонування передбачає визначення таких структурних одиниць: земельна ділянка → квартал → оціночний район → економіко-планувальна зона → населений пункт (у цілому).

Зазначене зонування території виконується під час проведення земельно-оціночних робіт для спрощення виконання та підвищення точності оцінки земельних ділянок. При оціночному зонуванні межі земельних ділянок і кварталів, в переважній більшості, співпадають. Визначення меж оціночних районів та економіко-планувальних зон здійснюється за наявними функціональними, архітектурними та споживчими властивостями земель, що окреслені чіткими планувальними межами.

Оціночний район – частина території населеного пункту, що має визначені межі, які проходять за лінійними або природними границями, включає структурні одиниці – квартали, що об'єднані за однорідністю функціонального використання, однотипністю архітектурно-планувальних особливостей і мають відповідний рівень інженерно-інфраструктурного облаштування [38].

Економіко-планувальна зона – частина території населеного пункту з визначеними межами, сформована на основі оціночних районів за однорідністю функціонального використання, близькістю їх місця розташування та близькістю значення, комплексного індексу [38].

Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території.

2. Доступність до: місць концентрації трудової діяльності (місць прикладання праці); центрів громадського обслуговування; місць масового відпочинку; центру міста;

3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;

4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення;

5. Екологічна якість території;

6. Соціально-містобудівна привабливість середовища: різноманітність місць прикладання праці; наявність історико-культурних та природних пам'яток; естетика архітектурної забудови тощо [24].

Кількість факторів, що враховуються при здійсненні економіко-планувального зонування визначається, насамперед, величиною населеного пункту та рівнем його соціально-економічного розвитку.

Оціночні райони, як правило, виділяються у встановлених межах населених пунктів. Вони визначаються: магістралями загальноміського та районного рівня, природними обмеженнями (річки, струмки, канали, рівчаки і т.д.), в окремих випадках — межами ділянок виробничих підприємств.

Площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатоповерхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Структурність усіх землеоціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території населеного пункту. До оціночних районів не включається смуга відводу залізниці, за винятком привокзальних площ. Межі оціночних районів, як правило, не повинні перетинати меж адміністративних районів та порушувати планувальну мережу населеного пункту.

Головним в земельно-оціночній структуризації є відносна однорідність території за рентоутворюючими факторами, які впливають на потенційну

прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населених пунктів.

Дотримання цього принципу гарантує можливість обліку рентоутворюючої природи окремих елементів території на різних ієрархічних рівнях: від населеного пункту в цілому до земельної ділянки.

Головними міськими функціями, як відомо, є: житлова, культурно-побутова, рекреаційна та функція забезпечення населення місцями прикладання праці. Саме розташування району відносно об'єктів, що забезпечують ці функції і визначає рівень зручності його розміщення в селі. Цей рівень зумовлюється двома факторами: з одного боку він залежить від витрат часу на пересування людей із одного району до об'єктів, розташованих на території інших районів, а з другого боку – визначається наявністю цих об'єктів у самому районі.

Після аналізу існуючої ситуації в с. Базилівщина, його функціонально-планувальної структури, на основі вивчення та аналізу картографічних і ґрунтових матеріалів, було виділено 8 оцінюючих райони.

Економіко-планувальне зонування території села являє собою об'єднання землеоціночних районів у економіко-планувальні зони. Це робиться з метою узагальнення результатів оцінки території окремих оціночних районів та виділення однотипних за споживчими якостями і функціональним використанням зон. Для встановлення економіко-планувальних зон застосовуємо метод експертної оцінки оціночних районів населеного пункту. Метод експертної оцінки полягає в:

- 1) складанні анкети експертної оцінки с. Базилівщина, яка включає 14 факторів, які можуть вплинути на значення комплексного індексу цінності району (I_i), (табл.2.6);

- 2) оцінці окремого фактору за 5-бальною шкалою, при цьому п'ятьма балами оцінювалося найкраще значення фактору, а балом один – його відсутність або найгірше значення (табл.2.6);

- 3) визначенні суми балів оціночних районів за всіма факторами;

4) визначенні середнього балу по кожному району та середньозваженого балу населеного пункту, за формулою:

$$I = \frac{\sum I_{ci} \times P_i}{\sum P_i}, \quad (2.1)$$

де: I – середньозважений бал по населеному пункту;

$\sum I_{ci} \times P_i$ – сума добутку балів оціночних районів та їх площі;

$\sum P_i$ – площі оціночних районів.

5) врахуванні комплексного індексу для кожного землеоціночного району за формулою:

$$I_i = \frac{I_c}{I}, \quad (2.2)$$

де: I_i – комплексний індекс цінності оціночного району;

I_c – середній бал оціночного району;

I – середньозважений бал по населеному пункту.

Таблиця 2.6

Анкета експертної оцінки території с.Базилівщина

Фактори	Оціночні райони							
	2	1	5	6	3	7	8	4
Доступність до центру населеного пункту	4	4	4	4	4	4	4	5
Доступність до зупинок суспільного транспорту	5	5	5	5	4	3	4	4
Рівень газопостачання	3	5	5	5	5	5	5	5
Рівень електропостачання	5	5	5	5	5	5	5	5
Забезпечення закладами торгівлі та громадського харчування	4	4	4	4	5	5	4	5
Забезпечення дитячими садками	5	4	5	0	4	4	4	5
Забезпечення школами	5	4	5	5	4	4	4	5
Доступність до автомагістралей	5	5	4	4	5	4	3	4

Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів ІІ здійснюється шляхом зважування окремих індексів, які були розраховані в результаті пофакторної оцінки. Для визначення зважувальних (каліброваних) коефіцієнтів був застосований метод кореляційного аналізу (зважувались коефіцієнти парної кореляції між значеннями окремих індексів).

Відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів сума вагових характеристик, встановлена для факторів, має дорівнювати 1,0. Вага для кожного із факторів наведена в таблиці 2.9.

Таблиця 2.9

Вагові коефіцієнти для розрахунку індексу цінності території оціночних районів с. Базилівщина

№	Назва фактора	Вага
1	Доступність до центру населеного пункту	0,2
2	Доступність до зупинок суспільного транспорту	0,1
3	Рівень газопостачання	0,2
4	Рівень електропостачання	0,1
5	Забезпечення закладами торгівлі	0,1
6	Забезпечення дитячими садками	0,1
7	Забезпечення школами	0,1
8	Доступність до автомагістралі	0,1

В таблиці 2.10 наведені результати вирахування комплексного індексу по кожному з оціночних районів.

Таблиця 2.10

Результати по факторній оцінці при визначенні комплексного індексу цінності території (I_i)

№ оціночної одиниці	Середньозважений бал	Середньозважений бал по фактору	Комплексний індекс цінності
2	4,3	0,54	0,96
1	4,4	0,55	0,99
5	4,6	0,57	1,03
6	4,6	0,57	1,03
3	4,5	0,56	1,01
7	4,3	0,54	0,96
8	4,2	0,52	0,94
4	4,8	0,60	1,08

Таким чином найбільше значення комплексного індексу цінності території I_i має четвертий оціночний район – 1,08. Найменше значення має восьмий оціночний район – 0,94.

Наступною стадією економіко-планувального зонування території міста є об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. При об'єднанні оціночних районів у зони враховувалась дія трьох факторів:

- суміжність районів;
- переважно однорідне функціональне використання;
- близькість значень комплексного індексу цінності території (величини індексів окремих оціночних районів не повинні значно відрізнятись між собою).

В результаті проведення економіко-планувального зонування у с.Базилівщина було виділено 3 зони. До зони 1 віднесено 1-й і 2-ий оціночні райони. Економіко-планувальну зону 2 складають 3-ий, 4-ий, 5-ий та 6-ий оціночні райони. Межі зон показані на схемі економіко-планувального зонування.

Опис меж економіко-планувальних зон наведено в таблиці 2.11.

Опис меж економіко-планувальних зон

№ зони	Межі економіко-планувальних зон
I	Перша економіко-планувальна зона розташована у північно-східній частині населеного пункту, її північна, східна та західна межа збігається з межею населеного пункту, а південна та південно-західна збігається з межею другої економіко-планувальної зони.
II	Друга економіко-планувальна зона розташована у центральній частині населеного пункту, її північна та південна межа збігається з межею населеного пункту, східна межа граничить з першою економіко-планувальною зоною, а західна - з третьою.
III	Третя економіко-планувальна зона розташована у південно-західній частині населеного пункту, її північна, західна та південна межа збігається з межею населеного пункту, східна та північно-східна межа граничить з другою економіко-планувальною зоною.

Для кожної економіко-планувальної зони визначаємо зональний коефіцієнт.

Зональний коефіцієнт K_{M2} характеризує залежність рентного доходу від ступеню містобудівної цінності території міста (економіко-планувальної зони).

Даний коефіцієнт розраховуємо за формулою:

$$K_{M2} = \frac{(I_1 \times P_1 + I_2 \times P_2 + \dots + I_n \times P_n)}{(P_1 + P_2 + \dots + P_n)} \quad (2.3)$$

Результати визначення коефіцієнта K_{M2} наведено в таблиці 2.10.

**Визначення зонального коефіцієнта K_{m2}
та грошова оцінка 1 м^2 земель в межах економіко-планувальної зони**

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони	P_i	K_{m2}
1	2	0,96	0,97
	1	0,99	
2	5	1,03	1,04
	6	1,03	
	3	1,01	
	4	1,08	
3	7	0,96	0,95
	8	0,94	
min			0,95
max			1,04

Числові значення пофакторних оцінок прийняті в межах граничних значень коефіцієнтів K_{m2} для групи населених пунктів із чисельністю населення до 20 тис. осіб (максимальне – 1,5, мінімальне – 0,75).

Отримані значення становлять для першої економіко-планувальної зони – 0,97, для другої – 1,04, для третьої – 0,95.

Таким чином виконано земельно-оціночну структурування території с.Базилівщина. На території даного населеного пункту виділено 8 оціночних районів та 3 економіко-планувальні зони.

РОЗДІЛ 3

НОРМАТИВНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛА БАЗИЛІВЩИНА

3.1. Проведення нормативної грошової оцінки забудованих земель

Головним компонентом в основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є капіталізація рентного доходу, що залежить від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

На сьогодні механізм визначення нормативної грошової оцінки забудованих земель населених пунктів постійно розвивається і відображений в Методиці нормативної грошової оцінки земель населених пунктів № 213 від 23.03. 1995р. [15] та в Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів № 1647 від 19.12.2016 р. [16].

Нормативна грошова оцінка всіх категорій земель та земельних ділянок населених пунктів (за винятком земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення) згідно з зазначеними вище нормативно-правовими актами визначається за формулою:

$$Ц_H = \frac{B \times H_{\Pi}}{H_K} \times K\phi \times K_m \quad (3.1)$$

де: В – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн.;

H_{Π} – норма прибутку (6%);

H_K – норма капіталізації (3%);

Кф – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

Км – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки

Тобто, відповідно до «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» можна виділити такі основні етапи проведення нормативної грошової оцінки забудованих територій:

1 етап – визначення базової (середньої) вартості 1 м² земель в населеному пункті.

2 етап – економіко-планувальне зонування і встановлення зонального коефіцієнта Км2 (диференціювання базової (середньої) вартості по економіко-планувальних зонах).

3 етап – розрахунок вартості 1м² земельної ділянки з урахуванням впливу локальних факторів.

4 етап – розрахунок вартості 1 м² земельної ділянки певного функціонального призначення.

Основою для грошової оцінки земельної ділянки є визначення базової вартості 1м² земель в середньому по населеному пункту. Вона дає узагальнене уявлення про реальні переваги розміщення в тому чи іншому населеному пункті і є вихідною базою при наступній диференціації земель за споживчою привабливістю в межах населеного пункту. Базова вартість земель населеного пункту відображає результат дії зовнішніх і внутрішніх факторів ренто утворення на рівні населеного пункту.

У відповідності з «Порядком нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» базова вартість 1м² земель населеного пункту в залежності від рівня освоєння та облаштування його території, а також його місця в загальнодержавній, регіональній та місцевій системі виробництва і розселення, визначається за формулою:

$$C_{HM} = \frac{B \times H_{\Pi}}{H_K} \times K_{M1}, \quad (3.2)$$

де: C_{HM} – базова вартість 1 м² земель населеного пункту (грн.);

B – витрати на освоєння та облаштування території населеного пункту в розрахунку на 1 м² (грн);

H_{Π} – норма прибутку (6%);

H_K - норма капіталізації (3%);

K_{M1} - коефіцієнт, який враховує значення і статус населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва та розселення.

Для визначення базової вартості 1 м² земель с. Базилівщина зібрані статистичні та нормативні дані про витрати на освоєння та облаштування території населених пунктів. Ці витрати включають відновну вартість головних споруд і магістральних мереж діючих комунікацій, вартість твердого покриття вуличної мережі за станом на 01.01.2021 року. Таким чином загальна сума витрат на інженерне облаштування території с.Базилівщина складає 77329,79521 тис.грн. Результати розрахунків представлені в таблиці 2.5.

Структура земель населеного пункту, які приймаються для розрахунку середньої вартості 1 м² земель наведена в додатку.

Таким чином, витрати на освоєння та облаштування території с.Базилівщина становлять в розрахунку на 1 м²:

$$B = 77329,79521 / 128,58296 = 60,14 \text{ грн./м}^2.$$

Значення коефіцієнту K_{M1} є добутком коефіцієнтів, які враховують:

– чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції ;

– входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чоловік і більше;

- наявність у населеного пункту статусу курорту;
- входження до зон радіаційного забруднення.

Для території села Базилівщина $Km1 = 1$.

Таким чином, базова (середня) вартість $1m^2$ земель с. Базилівщина, обчислена за формулою (3.1), становить:

$$C_{нм} = ((60,14 * 6) / 3) * 1 = 120,28 \text{ грн./м}^2.$$

Як бачимо, вартість $1 m^2$ земельної ділянки у с. Базилівщина становить 120,28 грн., що вдвічі перевищує витрати на її освоєння та облаштування.

У межах населеного пункту середня (базова) вартість $1 m^2$ земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту.

Середня (базова) вартість $1 m^2$ земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі [17].

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховується за формулою:

$$C_{нз} = C_{нм} \times Km2, \quad (3.3)$$

де $C_{нз}$ – середня для економіко-планувальної зони вартість $1 m^2$ земель (у гривнях).

$Km2$ – залежність рентного доходу від ступеня містобудівної цінності території населеного пункту (економіко-планувальної зони).

Значення коефіцієнта $Km2$ для кожної економіко-планувальної зони розраховано в другому розділі даної роботи (табл.2.12). Так, для першої

економіко-планувальної зони він становить зони – 0,97, для другої – 1,04, для третьої – 0,95.

За формулою (3.3) знаходимо базову вартість для економіко-планувальних зон. Наприклад, для першої вона становить:

$$C_{нз} = 120,28 * 0,97 = 116,67 \text{ грн/м}^2$$

Розрахована вартість 1 м² земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами наведена в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1

Грошова оцінка 1 м² земель в межах економіко- планувальної зони

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони	Іі	Км2	Грошова оцінка 1м ²
1	2	0,96	0,97	116,67
	1	0,99		
2	5	1,03	1,04	125,09
	6	1,03		
	3	1,01		
	4	1,08		
3	7	0,96	0,95	114,27
	8	0,94		
min			0,95	114,27
max			1,04	125,09

Завершальним результатом грошової оцінки є безпосередньо оцінка земельної ділянки. Визначення базової вартості 1 м² земель у населеному пункті, встановлення зонального коефіцієнту Км2 визначає важливі чинники оцінки, але на цьому не завершується. На величину рентного доходу конкретної ділянки окрім зональних впливають також локальні фактори та функціональне використання земельної ділянки [24].

Вартість 1 м² земельної ділянки певного функціонального використання (Ц_н) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних,

санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$C_H = C_{H3} \times K_f \times K_{M3} \quad (3.4)$$

де C_{H3} – середня для економіко-планувальної зони вартість 1 м² земель (грн.);

K_f – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

K_{M3} – локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (K_f) враховує відносну прибутковість видів економічної діяльності. Встановлюється він на підставі Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548 [42], зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за № 1011/18306 [17].

K_f приймаємо за видами економічної діяльності в межах земельної ділянки у відповідності із Додатком 1 «Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів».

Значення коефіцієнту функціонального використання (K_f) для різних категорій земель наведені у Додатку В.

Грошова оцінка земель різного функціонального призначення у розрізі економіко-планувальних зон (грн за 1 м²):

- землі житлової забудови – 1,0
- землі промисловості – 1,2
- землі громадської забудови – 0,7
- землі для будівництва і обслуговування закладів торгівлі – 2,5
- землі транспорту, зв'язку – 1,0
- землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури – 0,65
- землі рекреаційного призначення та інші відкриті землі – 0,5

- землі для іншого сільськогосподарського призначення – 1,0
- землі загального користування – 0,5
- землі запасу та резервного фонду – 0,5
- землі змішаного використання – розрахунково.

Базова вартість 1 м² земельної ділянки, яка належить до категорії земель промисловості і знаходиться в межах першої економіко-планувальної зони визначаємо як добуток базової вартості 1 м² економіко-планувальної зони і коефіцієнта, що характеризує функціональне використання земельної ділянки (116,67×1,2 = 140,00 грн/м²).

Розрахована вартість 1 м² земельної ділянки певного функціонального використання в розрізі економіко-планувальних зон наведена в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Базова вартість 1 м² земель різного функціонального використання в розрізі економіко-планувальної зони

№ зони	Землі промисловості		Землі житлової забудови, транспорту, зв'язку	Землі громадського призначення		Землі рекреаційного призначення, загального користування	Землі запасу, землі резервного фонду
	Кф = 1,2	Кф=0,65		Кф = 1	Кф = 0,7		
1	140,00	75,84	116,67	81,67	291,68	58,34	11,67
2	150,11	81,31	125,09	87,56	312,73	62,55	12,51
3	137,12	74,27	114,27	79,99	285,66	57,13	11,43

У зв'язку з тим, що найбільший коефіцієнт функціонального використання мають землі для будівництва і обслуговування закладів торгівлі, відповідно вони мають і найбільшу базову вартість 1 м², а саме 312,73 грн /м².

При визначенні вартості конкретної земельної ділянки враховуються особливості її місця розташування в межах економіко-планувальної зони, для цього застосовуються локальні коефіцієнти.

У залежності від площі, яку в межах окремої земельної ділянки займає ареал розповсюдження того, чи іншого фактору, значення його коефіцієнта може дещо варіюватись (у межах встановленого Порядком діапазону, при цьому добуток множення не може перевищувати 1,5, або бути меншим за 0,50).

Визначається загальний сукупний коефіцієнт КмЗ визначається шляхом множення всіх локальних коефіцієнтів, які проявляються на даній земельній ділянці.

Фактори, що впливають на місця розташування земельних ділянок та значення локальних коефіцієнтів приведено в таблиці 3.3.

Таблиця 3.3

Локальні коефіцієнти на місцеположення земельної ділянки

Назва локальних факторів	Значення локальних коефіцієнтів
Функціонально-планувальні фактори:	
земельна ділянка розташована:	
- в зоні пішохідної доступності до громадських центрів	1,04
- в зоні пішохідної доступності до зовнішнього пасажирського транспорту	1,04
- в зоні пішохідної доступності до національних, зоологічних та дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, ботанічних садів, заказників, заповідних урочищ, пам'яток природи, курортів, парків, лісів, зелених зон, пляжів	1,04
Інженерно-інфраструктурні фактори:	
- земельна ділянка, що примикає до вулиць без твердого покриття	0,90
- земельна ділянка не забезпечена централізованим водопостачанням	0,90
- земельна ділянка не забезпечена централізованим газопостачанням	0,90
Санітарно-гігієнічні фактори:	

Назва локальних факторів	Значення локальних коефіцієнтів
Функціонально-планувальні фактори:	
земельна ділянка розташована:	
- земельна ділянка розташована в санітарно-захисній зоні	0,90
- земельна ділянка розташована в водоохоронній зоні	1,02

Вплив усіх вищенаведених функціональних факторів і факторів місцезрештування на вартість земельних ділянок в межах населених пункту відображений на Схемі організації нормативно-грошової оцінки села Базилівщина Машівської ТГ Полтавської області.

3.2. Проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь проводиться за Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016. № 813 [14]. Вона вводить абсолютно новий підхід до оцінювання ділянок (як сільськогосподарських угідь, так і несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення).

Інформаційною базою визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру (кількісна і якісна характеристика та економічна оцінка земель, бонітування ґрунтів).

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей, м.

Києва та Севастополя згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь).

Складення шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, перелогів) здійснюється за формулою:

$$Ga_{gr} = G_u \times Ba_{gr} : B, \quad (3.4)$$

де Ga_{gr} – нормативна грошова оцінка агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

G_u – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, гривень за гектар;

Ba_{gr} – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

B – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

Норматив капіталізованого рентного доходу 1 га земель по природно-сільськогосподарському району, станом на 01.01.2021 року (з урахуванням індексації згідно Постанови Кабінету Міністрів У країни від 16 листопада 2016 року) становить:

- ріллі - 38015,42 грн.,
- багаторічних насаджень (садів) - 76996,08 грн.,
- сіножатей - 6280,76 грн.;
- пасовищ - 6427,07 грн.;
- несільськогосподарських угідь - $26\,497,93 * 1,06 = 28\,087,81$ грн.

Відповідно до даних статистичної звітності відділу Держгеокадастру у Машівському районі в межах с.Базилівщина знаходиться 408,1441 га (таблиця 3.4). З них орних земель – 258,5767 га, сіножатей – 31,2100 га, пасовищ – 115,3974 га. Найменшу площу займають сади – 2,9600 га.

Таблиця 3.4

Вид сільськогосподарського угіддя	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища	Всього
Площа, га	258,5767	2,96	31,21	115,3974	408,1441

Таксономічними одиницями при виконанні оцінки є агровиробничі групи ґрунтів, визначені за даними відділу Держгеокадастру в Машівському районі. Шифри ґрунтів приведені у відповідності з їх загальнодержавним номенклатурним списком (табл.3.5).

Бали бонітетів агрогруп ґрунтів, виділених в межах с.Базилівщина для сільськогосподарських угідь, наведені в таблиці 3.6.

Таблиця 3.5.

Експлікація агровиробничих груп ґрунтів

Шифр	Ґрунти
54 д	Чорноземи типові середньогумусні середньосуглинкові
55 д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті середньосуглинкові
56 д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані середньозмиті середньосуглинкові
57 д	Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті середньосуглинкові
122 д	Лучно-чорноземні слабосолонцюваті солончакуваті ґрунти середньосуглинкові
134 д	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені середньосуглинкові ґрунти
165 д	Лучно-чорноземні, лучні і дернові глейові середньо- і сильноосолоділі середньосуглинкові ґрунти та солоди
209 д	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні середньосуглинкові ґрунти

Бали бонітетів агровиробничих груп ґрунтів с.Базилівщина

Шифр	Бали бонітету			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
54д	51	-	-	-
55д	47	-	42	47
56д	42	38	-	42
57д	30	33	-	25
122д	42	-	44	44
134д	27	29	45	44
165л	34	33	8	32
209д	21	-	10	22

Відповідно до формули (3.4) для визначення нормативної грошової оцінки використовується бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

Природно-сільськогосподарське районування служить основою для спеціалізованого районування і проводиться в межах окремо взятої області.

Основними одиницями районування є:

1. Природно-сільськогосподарські пояси.
2. Природно-сільськогосподарські зони. Вони характеризуються певним балансом тепла, вологи, ґрунтотворними умовами. Кожна природна зона має свої особливості ведення сільськогосподарського виробництва. На території України виділялося п'ять природно-сільськогосподарських зон та дві гірські області.

3. В межах зон виділяють природно-сільськогосподарські провінції. Всього на території України нараховується 19 природно-сільськогосподарських провінцій.

4. В межах провінцій виділяють природно-сільськогосподарські округи (всього їх 32).

5. Природно-сільськогосподарські зони, провінції і округи потребують більш детального районування, а тому наступним елементом районування є виділення природно-сільськогосподарських агрогрунтових районів. Всього в Україні виділено 222 природно-сільськогосподарських районів, які відрізняються за агрокліматичними, геоморфологічними і ґрунтовими показниками [26].

Природно-сільськогосподарський район – територіальний комплекс у межах адміністративної області, який є частиною природно-сільськогосподарського округу і характеризується відносно однорідними ґрунтово-кліматичними умовами, подібністю розчленованості й дренажності та інших показників, що впливають на продуктивність земель.

Схема природно-сільськогосподарського районування Полтавської області зображена на рис. 3.1.



Рис.3.1. Схема природно-сільськогосподарського районування Полтавської області

Відповідно до схеми (рис.3.1) на території Полтавської області є 12 природно-сільськогосподарських районів. Територія села Базилівщина належить до 01 природно-сільськогосподарського району (рисунок 3.2).

Виходячи з цього сільськогосподарські угіддя матимуть відповідні середні бали бонітетів ґрунтів зазначені в таблиці 3.7.

Таблиця 3.7

Середні бали агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь Карлівського природно-сільськогосподарського району

Категорія угідь	Середній бал бонітету
Рілля	59
Багаторічні насадження	54
Сіножаті	26
Пасовища	33

Визначення грошової оцінки будь-якої ділянки сільськогосподарських угідь в межах населених пунктів здійснюється шляхом сумування добутків грошової оцінки кожної агрогруп ґрунтів, що входять до складу даної ділянки.

Розрахунок грошової оцінки сільськогосподарських угідь в межах с.Базилівщина в розрізі агровиробничих груп ґрунтів наведено в таблиці 3.8.

Розрахунок виконано наступним чином. За формулою (3.4) для кожного виду сільськогосподарського угіддя в розрізі агрогруп визначено грошову оцінку 1 га земель. Норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району прийнято згідно додатка до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Загальна вартість агрогрупи певного сільськогосподарського угіддя дорівнює добутку її площі і грошової оцінки 1 га земель відповідної агровиробничої групи ґрунтів.

Середньозважене значення грошової оцінки 1 га земель сільськогосподарського угіддя розраховано за формулою:

$$Ga_{гр.ср.зв} = \frac{\sum Pa_{гр_i} \times Ga_{гр_i}}{\sum Pa_{гр_i}}, \quad (3.5)$$

де $Ga_{гр.ср.зв}$ – середньозважене значення грошової оцінки 1 га земель сільськогосподарського угіддя;

$Pa_{гр_i}$ – площа сільськогосподарського угіддя і-ої агрогрупи;

$Ga_{гр_i}$ – грошова оцінка 1 га сільськогосподарського угіддя і-тої агрогрупи.

Для всіх сільськогосподарських угідь с. Базилівщина Машівської ТГ середньозважене значення грошової оцінки 1 га розраховано і наведено в таблиці 3.8.

Таблиця 3.8

Грошова оцінка 1 га земель сільськогосподарського використання села

Шифр агрогрупи	Грошова оцінка 1 га земель, грн.			
	Рілля	Багаторічні насадження (сади)	Сіножаті	Пасовища
54д	38659,75	-	-	-
55д	30927,80	62737,55	11595,25	9348,47
56д	25128,84	49904,87	-	6232,31
57д	17396,89	-	-	4479,47
122д	27061,82	-	10145,84	8179,91
134д	24484,51	31368,77	11595,25	7595,63
165л	29639,14	24239,51	13044,66	10322,26
209д	32216,46	-	12803,09	10127,50
Разом	225515,21	168250,70	59184,09	45963,29
Всього	498913,29			

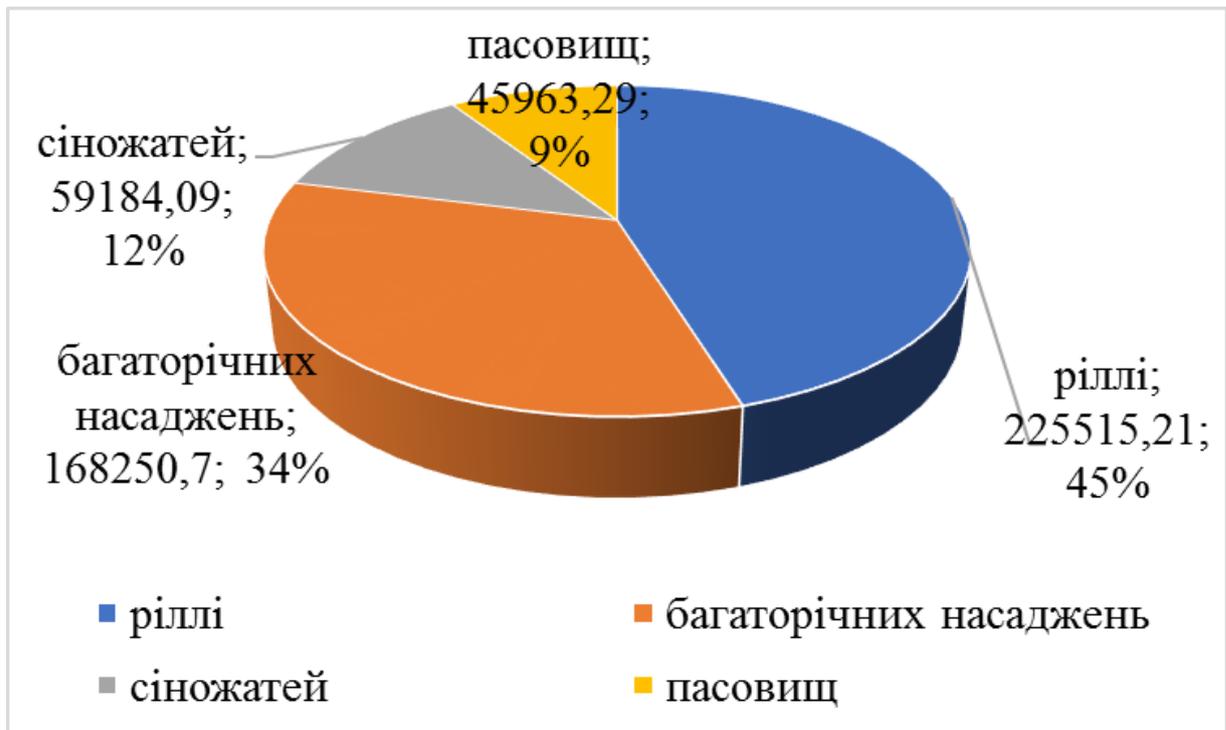


Рис. 3.2. Структура загальної вартості земель с. Базилівщина в розрізі сільськогосподарських угідь

Загальна вартість орних земель становить 225515,21 грн., садів – 168250,70 грн., сіножатей – 59184,09 грн., пасовищ – 45963,29 грн.

3.3. Грошова оцінка окремої земельної ділянки

Грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається як добуток грошової оцінки 1 м² земель і її площі, яка встановлюється за матеріалами державного земельного кадастру (облікових даних) і визначається за формулою:

$$Цз = Цн \times Пз \quad (3.6)$$

де: Цз – грошова оцінка земельної ділянки (у гривнях)

Цн – грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки (у гривнях)

Пз – площа земельної ділянки (у м².)

Для прикладу виконаємо розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок різного функціонального використання.

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель, для будівництва та обслуговування будівель органів державної власності.

Ділянка розташована в центральній частині с.Базилівщина. Загальна площа земельної ділянки становить 0,1900 га.

Базова вартість 1 м² на території населеного пункту складає, згідно визначеної нормативної грошової оцінки 120,28 грн. З урахуванням зонального коефіцієнту $K_{м2}=1,04$ для 2 економіко-планувальної зони та коефіцієнту функціонального використання земельної ділянки під забудовою $K_{ф}=0,7$ вона становить 87,56 грн./м².

Згідно схеми прояву локальних факторів видно, що ділянка примикає до вулиць з твердим покриттям, має також централізоване водо-, газопостачання. Ділянка попадає в зону пішохідної доступності громадського центру, зупинок зовнішнього транспорту, а також розташована в зоні пішохідної доступності до громадського центру.

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають прояв у селі Базилівщина при нормативній грошовій оцінці земельної ділянки для будівництва і обслуговування будівель органів державної власності, використовуємо наступні локальні коефіцієнти:

- в зоні пішохідної доступності громадського центру (1,2);
- в зоні пішохідної доступності зупинок зовнішнього транспорту (1,15).

Таким чином сукупний локальний коефіцієнт $K_{м3}$ становитиме:

$$K_{м3}=1,2 \times 1,15=1,38$$

Грошова оцінка 1 м² земельної ділянки становить:

$$120,28 \times 1,04 \times 0,7 \times 1,38 = 120,84 \text{ грн.}$$

Грошова оцінка всієї земельної ділянки площею 1900м² під забудовою становить:

$$120,84 \times 1900= 229596,00 \text{ грн.}$$

Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних і допоміжних будівель і споруд технічної інфраструктури.

Земельна ділянка розташована в південній частині населеного пункту Базилівщина. Ділянка перебуває у приватній власності і використовується для експлуатації основних і допоміжних будівель і споруд технічної інфраструктури. На її території розташовані господарські будівлі і споруди, вся її площа складає 0,0900 га.

Базова вартість 1 м² на території населеного пункту складає, згідно визначеної нормативної грошової оцінки 120,28 грн. З урахуванням зонального коефіцієнту $K_{м2}=0,95$ для 3 економіко-планувальної зони та коефіцієнту функціонального використання земельної ділянки під забудовою $K_{ф}=0,65$ вона становить 74,27 грн./м².

Згідно схеми прояву локальних факторів видно, що ділянка не примикає до вулиць з твердим покриттям, не має також централізоване водопостачання, але забезпечена газопостачанням. Ділянка попадає в санітарно-захисну зону.

Таким чином, із загальної кількості локальних факторів, які мають прояв у селі Базилівщина при нормативній грошовій оцінці земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних і допоміжних будівель і споруд технічної інфраструктури, використовуємо наступні локальні коефіцієнти:

– земельна ділянка не забезпечена централізованим водопостачанням (0,92);

– земельна ділянка не забезпечена централізованим газопостачанням (0,95);

– земельна ділянка розміщена в санітарно-захисній зоні - (0,92).

Таким чином сукупний локальний коефіцієнт $K_{м3}$ становитиме:

$$K_{м3}=0,92 \times 0,95 \times 0,92=0,80$$

Грошова оцінка 1 м² земельної ділянки становить:

$$120,28 \times 0,95 \times 0,6 \times 0,80 = 59,42 \text{ грн.}$$

Грошова оцінка всієї земельної ділянки площею 900м² для обслуговування промисловості становить:

$$59,42 \times 900 = 53476,50 \text{ грн.}$$

Таким чином розраховано нормативну грошову оцінку двох земельних ділянок – для будівництва та обслуговування будівель органів державної власності та експлуатації основних і допоміжних будівель і споруд технічної інфраструктури.

У першому випадку для земельної ділянки загальною площею 0,19 га встановлено вартість 229596,00 грн. В другому прикладі грошова оцінка земельної ділянки площею 0,09 га становить 53476,50 грн.

3.4. Плата за використання земель у межах населеного пункту

Розміри та порядок плати за використання земельних ресурсів, а також напрями використання коштів, що надійшли від плати за землю, відповідальність платників та контроль за правильністю обчислення і справляння земельного податку визначено «Податковим кодексом України» від 02.12.2010 р. [10].

Відповідно до статті 14 Податкового кодексу плата за землю – це загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Вони мають загальну рентну сутність, але виражають різні економічні відносини. Земельний податок виражає відносини між державою і земельним власником або землекористувачем, що ґрунтуються на владному підпорядкуванні власника волі держави. Регулюючи величину земельного податку, земельна рента може вилучатися містом на свою користь. Орендна плата являє собою майнові відносини, що ґрунтуються на самостійності та

рівності власника та орендаря. Тобто орендна плата являє собою внесок, який відповідно до досягнутої угоди орендар сплачує орендодавцю за право використовувати належний йому земельну ділянку.

Податок призначений для перерозподілу прибутку, який створюється від використання корисних властивостей землі на благо всього суспільства або територіальної громади, що чітко визначено статтею 3 Податкового кодексу: "Земельний податок запроваджується з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості, ведення земельного кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, проведення земельної реформи та розвитку інфраструктури населених пунктів".

Земельний податок – це обов'язковий платіж, що справляється із юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками.

Земельний податок сплачують власники земельних ділянок та землекористувачі (крім орендарів та інвесторів – учасників угоди про розподіл продукції).

Порядок нарахування та сплати земельного податку та орендної плати регламентується ст. 269–289 Податкового Кодексу.

Механізм оподаткування плати за землю наведений на схемі 3.3.

Законодавство чітко розрізняє землі, які оподатковуються, а розмір податку диференціюється в залежності від місця розміщення, способу використання та цільового призначення земельної ділянки [43].

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру, який включає дані реєстрації права власності, права користування землею та договорів на оренду землі, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів, зонування територій населених пунктів, економічної та грошової оцінки земель.



Рис.3.3. Структурно-логічна схема земельного податку

Розмір земельного податку не залежить від результатів господарської діяльності власників землі та землекористувачів і обчислюється, виходячи з площі земельної ділянки, переданої у власність або наданої у користування, ставки земельного податку та розміру грошової оцінки земель.

Не сплачується податок за:

– сільськогосподарські угіддя зон радіоактивно забруднених територій, визначених відповідно до закону такими, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (зон відчуження, безумовного (обов'язкового) відселення, гарантованого добровільного відселення і посиленого радіоекологічного контролю), і хімічно забруднених сільськогосподарських угідь, на які запроваджено обмеження щодо ведення сільського господарства;

– землі сільськогосподарських угідь, що перебувають у тимчасовій консервації або у стадії сільськогосподарського освоєння;

– земельні ділянки державних сортовипробувальних станцій і сортодільниць, які використовуються для випробування сортів сільськогосподарських культур;

– землі дорожнього господарства автомобільних доріг загального користування - землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, штучними спорудами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками, шумовими екранами, очисними спорудами і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме:

а) паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди, захисні насадження, шумові екрани, очисні споруди;

б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, склади, гаражі, резервуари для зберігання паливно-мастильних матеріалів, комплекси для зважування великогабаритного транспорту, виробничі бази, штучні та інші споруди, що перебувають у державній власності, власності державних підприємств або власності господарських товариств, у статутному капіталі яких 100 відсотків акцій (часток, паїв) належить державі;

– земельні ділянки сільськогосподарських підприємств усіх форм власності та фермерських (селянських) господарств, зайняті молодими садами, ягідниками та виноградниками до вступу їх у пору плодоношення, а також гібридними насадженнями, генофондовими колекціями та розсадниками багаторічних плодкових насаджень;

– земельні ділянки кладовищ, крематоріїв та колумбаріїв;

– земельні ділянки, на яких розташовані дипломатичні представництва, які відповідно до міжнародних договорів (угод), згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, користуються приміщеннями та прилеглими до них земельними ділянками на безоплатній основі;

– земельні ділянки, надані для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення діяльності релігійних організацій України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку.

Базовим податковим (звітним) періодом для плати за землю є календарний рік.

Статтею 274 Податкового Кодексу України максимальні ставки земельного податку (а для сільгоспугідь і мінімальні). Так, для земель, нормативну грошову оцінку яких проведено, ставки можуть становити:

- для сільгоспугідь – не менше 0,3 % і не більше 1 %;
- інших земель – не більше 3 % їх нормативної грошової оцінки;
- земель загального користування – не більше 1 % їх нормативної грошової оцінки;
- земельних ділянок, що знаходяться у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім земель державної та комунальної власності) – не більше 12 % від їх нормативної грошової оцінки.

Для земельних ділянок, наданих для потреб сільськогосподарського виробництва, в межах населених пунктів, які зайняті виробничими, культурно-побутовими та господарськими будівлями і спорудами, законодавством встановлено сплату податку в розмірі 3% до суми земельного податку.

Для правильності нарахування та обчислення земельного податку важливим є розподіл земель за їх категоріями.

Згідно Земельного кодексу землі України за основним цільовим призначенням поділяються на ряд категорій. Віднесення земель до певних

категорій здійснюється на підставі рішень органів державної влади та місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень [2].

Для розрахунку розміру земельного податку на 1 м^2 використовуємо середню вартість 1 м^2 для за функціональним використанням територій.

Так наприклад , розрахуємо розмір земельного податку на 1 м^2 для земель житлової забудови . Відповідно до Податкового кодексу приймаємо ставку земельного податку для даної території в розмірі 1% від середньої вартості 1 м^2 . Оскільки вона становить $120,28\text{ грн./м}^2$, то розмір земельного податку дорівнює:

$$Зп = Ц_{нс} \times Ст, \quad (3.7)$$

де: $Зп$ – середня вартість 1 м^2 ;

$Ст$ – ставка земельного податку.

$$120,28 \times 0,01 = 1,21\text{ грн./м}^2.$$

Розрахунок земельного податку на 1 м^2 для земель різного функціонального використання наведено в таблиці 3.8.

Таблиця 3.8

Розрахунок земельного податку в межах населеного пункту

Функціональне використання території	Середня вартість 1 м^2 , грн.	Ставки земельного податку, %	Розмір земельного податку на 1 м^2 , грн.
Землі житлової забудови	120,28	1	1,20
Землі громадської забудови	206,84	1	2,07
Землі промисловості	62,92	1	0,63
Землі транспорту, зв'язку	121,55	1	1,22
Землі оздоровчого призначення	78,66	1	0,79
Землі рекреаційного призначення	46,38	1	0,46
Сільськогосподарські землі, в тому числі виробничі будівлі і двори	119,28	1	1,19
Сільськогосподарські угіддя:			
- рілля	3,80	1	0,04
- багаторічні насадження	7,70	1	0,08
- сіножаті	0,63	1	0,01
- пасовища	0,64	1	0,01

З розрахунків бачимо, що найбільший розмір земельного податку $2,07$ грн. за 1 м^2 для земель громадської забудови.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Законом України "Про оренду землі" №161-XIV від 06.10.98р.[44], який визначає правові засади оренди землі, об'єкти, орендодавців та орендарів землі, їх відповідальність і права, порядок набуття права на оренду земельних ділянок, у тому числі права третіх осіб на орендовану земельну ділянку, умови та порядок укладення договорів оренди землі, їх змін припинення, розірвання й поновлення тощо.

Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі [ст. 21, 44].

Договір оренди землі – це угода сторін про взаємні зобов'язання, відповідно дії яких орендодавець за плату передає орендареві у володіння і користування земельну ділянку для господарського використання на обумовлений договором строк.

Об'єктом оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян таї юридичних осіб України, територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальній власності), держави.

Орендовцями земельних ділянок є:

1. Громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки;
2. Органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради) щодо земельних ділянок комунальної власності;
3. Органи державної влади.

Підставою для нарахування та сплати орендної плати є договір оренди земельної ділянки. Саме в ньому визначають розмір орендної плати, але річна сума платежу:

- не може бути меншою за розмір земельного податку, установлений для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території;
- не може перевищувати 12 % нормативної грошової оцінки;

– може перевищувати граничний розмір орендної плати (12 % НГО) – у разі визначення орендаря на конкурентних засадах;

– не може перевищувати розміру земельного податку – для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських.

При цьому, як і для земельного податку, для обчислення орендної плати на 2019 рік до нормативної грошової оцінки слід застосовувати коефіцієнти індексації. Для сіль господарських угідь він становить 1,0, для земель несільськогосподарського призначення – 1,06.

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за угодою сторін у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

Відповідно до функціонального використання земель с. Базилівщина в таблиці 3.9. із врахуванням ставки орендної розраховано розмір орендної плати для всієї території населеного пункту. Оскільки розмір орендної плати за земельну ділянку не може бути меншим 3% від її нормативної грошової оцінки і більшим за 12%, для розрахунку прийнято ставку орендної плати в розмірі 10%.

Таблиця 3.9

Розрахунок орендної плати в межах населеного пункту

Функціональне використання території	Середня вартість 1 м ² , грн.	Ставки орендної плати, %	Розмір орендної плати 1 м ² , грн.
Землі житлової забудови	120,28	10	12,03
Землі громадської забудови	206,84	10	20,68
Землі промисловості	62,92	10	6,29
Землі транспорту, зв'язку	121,55	10	12,15
Землі оздоровчого призначення	78,66	10	7,87
Землі рекреаційного призначення	46,38	10	4,64
Сільськогосподарські землі, в тому числі виробничі будівлі і двори	119,28	10	11,93
Сільськогосподарські угіддя:			
- рілля	3,80	10	0,38
- багаторічні насадження	7,70	10	0,77
- сіножаті	0,63	10	0,06
- пасовища	0,64	10	0,06

3.5 Удосконалення нормативної грошової оцінки населених пунктів

Нормативна грошова оцінка земель – одна з основ ефективного використання земельних ресурсів. Це база для встановлення обґрунтованих платежів за землю, зокрема розрахунку орендної плати та визначення земельного податку. Сучасний стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, показує недосконалість даної методики. Незначні коригування діючої методики не дадуть ефекту в довготривалій перспективі. Необхідне конструктивне удосконалення існуючої методики з урахуванням діджиталізації та адаптуванню її до ринкових умов.

В Україні триває процес здійснення ринкових реформ, що включає, зокрема, земельну реформу, кінцева мета якої – сформувати цивілізований ринок землі, що є невід’ємною частиною економіки розвинутої країни.

Метою земельної реформи в Україні є створення ефективною системи землекористування, одним із невід’ємних елементів якої повинен стати дієвий механізм економічного регулювання земельних відносин. Характерною рисою механізму є вільний перерозподіл земельних ресурсів, перехід їх до ефективного власника, користувача на підставі дії цінового фактору ринку землі. Реформування земельних відносин вимагає необхідність проведення оцінювання земельного фонду держави, у тому числі й окремих земельних ділянок. Оцінювання земель є основою запровадження платного землекористування, ринку земельних ділянок, повноцінного функціонування землі як природного ресурсу.

Головне завдання нормативно-грошової оцінки – визначити вартість землі. Земля не є безкоштовним ресурсом і має грошовий вираз. Вона повинна раціонально використовуватися і мати не занижену цінність. Земельні ділянки, що підлягають експлуатації, втрачають первісну вартість на кожному технологічному етапі. Ця особливість характерна для техногенних регіонів. Вартість земельної ділянки не відповідає за основними показниками реальній ринковій, залежно від комплексу факторів і вимог

замовника, є завищеною або заниженою. Недоліком оціночної політики земельних ресурсів є відсутність урахування минулого або майбутнього функціонального використання ділянки, екологічного стану і врахування, економічних показників господарської діяльності суб'єктів господарювання, що сприяє до зниження показників ефективності в галузі землекористування та споживче ставлення до земельних ресурсів.

Характерною особливістю сучасної методичної бази нормативної грошової оцінки земель є те, що вона побудована не на ринковій інформаційній основі і не враховує кон'юнктури ринку землі. Зміни, що відбулися в сільськогосподарському виробництві, фінансових виробничих показниках різних галузей економіки, потребують удосконалення методики здійснення грошової оцінки на новій, інформаційній, базі. Удосконалення методичних підходів до грошової оцінки земель є необхідною умовою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин з питань оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування, ринку та раціонального використання і охорони земель.

Правові засади проведення оцінки земель визначені Законом України «Про оцінку земель».

Відповідно до статті 18 даного закону нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, проводиться незалежно від їх цільового призначення не рідше ніж один раз на 5-7 років.

Періодичність проведення нормативної грошової оцінки земель повинна відповідати вимогам Закону.

Відповідно до вимог статей 13, 18 Закону та згідно даних Довідника показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів станом на 01.07.2021 року потребує актуалізації (повторна) нормативна грошова оцінка земель 22976 населених пунктів (1991- 2016 роки).

Проведення НГО населених пунктів Машівської ТГ по роках наведено в таблиці 3.10.

Рік проведення НГО

НАЗВА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	РІК ОСТАННЬОГО ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ
АБРАМІВКА	2020
БАЗИЛІВЩИНА	2020
БОГДАНІВКА	2017
ВІЛЬНЕ	2013
ВОВЧА БАЛКА	2019
ГРИГОРІВКА	2019
ДМИТРІВКА	2017
КАЛИНІВКА	2017
КОЗЕЛЬЩИНА	2013
КОШМАНІВКА	2017
ЛАТИШІВКА	2011
МАШІВКА	2011
МИРОНІВКА	2017
НОВА ПАВЛІВКА	2018
НОВИЙ ТАГАМЛИК	2013
ОГУЇВКА	2013
ПЕТРІВКА	2011
САХНІВЩИНА	2019
СЕЛЕЩИНА	2011
СУХОНОСІВКА	2011
ТИМЧЕНКІВКА	2011

10 населених пунктів мають застарілу оціночну документацію. У 6 населених пунктах нормативно-грошова оцінка проводилася ще у 2011 році.

Кількість населених пунктів за останнім роком проведення нормативно-грошової оцінки на території Машівської ТГ наведено на рисунку 3.4.



Рис. 3.4 Кількість населених пунктів за останнім роком проведення нормативно-грошової оцінки

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів не відповідає вимогам сьогодення. Ряд положень чинної методики застарілі, не враховуються показники утворення рентного доходу від використання об'єктів оцінювання. Обґрунтовано необхідність збереження системи нормативної грошової оцінки земель населених пунктів як єдиний дієвий механізм оподаткування в умовах нерозвинутого ринку нерухомості. Швидке удосконалення існуючої методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів на підставі моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу дасть можливість підвищити її ефективність уже в найближчій перспективі [29].

ВИСНОВОК

Нормативно-правова та методологічна база, яка діє на сьогодні в Україні дозволяє здійснювати всі види грошової оцінки земель і є передумовою для формування ринку земель, забезпечує розвиток інфраструктури земель.

За матеріалами аналізу сучасного стану правового забезпечення грошового оцінювання земель у кваліфікаційній роботі магістра виконано класифікацію нормативно-правових актів у цій сфері. За предметом правового регулювання виділено 4 групи.

Нова методика нормативно-грошової ділянки дозволяє громадам замовити одну нормативну грошову оцінку в межах території своєї громади. Для окремої земельної ділянки у межах територіальної громади можна буде на підставі внесених відомостей у Державний земельний кадастр отримати значення нормативно-грошової оцінки.

Єдина методика нормативно-грошової оцінки зменшує складність розрахунків, адже значна частина даних міститься у самій Постанові №1147 від 03 листопада 2021 року.

Машівська селищна територіальна громада була утворена в серпні 2018 року внаслідок об'єднання восьми сільських та селищної рад. Вона розташована в Полтавському районі Полтавської області. Адміністративний центр – селище Машівка. Площа громади – 394,0 км², населення – 11911 мешканців.

Площі населених пунктів Машівської ТГ зростають від 51,5 га до 690,43 га. До територіальної громади входить 21 населений пункт із чисельністю населення від 48 чоловік до 3854 чоловіки.

Середня (базова) вартість земель населених пунктів змінюється від 74,56 грн./м² до 183,80 грн./м².

Село Базилівщина знаходиться на півночі території Машівської ТГ Полтавської області. Площа населеного пункту складає 690,4252 га. Із зазначеної загальної площі забудовані землі складають 128,5854 га (включаючи господарські двори). Розраховано загальну вартість витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту. Так, станом на 01.01.2021 року вона становить 77329,79521 тис.грн., з яких основна частка припадає на вулично-дорожню мережу – 301194,37115 тис.грн. (49 %). Витрати на освоєння та облаштування території с.Базилівщина становлять в розрахунку на 1 м² 60,14 грн./м².

Виконано аналіз використання земельного фонду с.Базилівщина. Найбільшу питому вагу на території населеного пункту займають землі сільськогосподарського призначення – 408,1441 га – 59 %, з них орних земель – 258,5767 га, сіножатей – 31,2100 га, пасовищ – 115,3974. Найменшу площу займають сади – 2,9600 га. Значну частину займають землі під водою – 94,1957 га – 14 %. Найбільшу частку в площі сільськогосподарських земель займає рілля – 63%.

Виконано земельно-оціночну структурування території с. Базилівщина. Виділено 8 оціночних районів та 3 економіко-планувальні зони. Для них розраховано зональний коефіцієнт Км2 за індексами цінності територій оціночних районів. Отримані значення становлять для першої економіко-планувальної зони – 0,97, для другої – 1,04, для третьої – 0,95.

Розкрито механізм здійснення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та виконано їх розрахунок. Першим етапом було визначено базову (середню) вартість 1м² земель с. Базилівщина. Вона складає 120,28 грн./м². Розраховано вартість 1 м² земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами (з врахуванням зонального коефіцієнту Км2). Для першої економіко-планувальної зони значення дорівнює 116,67 грн./1м², для другої – 125,09 грн./1м², для третьої – 114,27 грн./1м².

Другим етапом виконання став розрахунок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Територія села Базилівщина Машівської ТГ належить до 01 Карлівського природно-сільськогосподарського району. Враховуючи це, скрадено шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарських угідь природно-сільськогосподарського району.

Розрахована загальна вартість орних земель, виходячи з грошової оцінки 1 га ріллі агровиробничої групи ґрунтів становить 225515,21 грн., садів – 168250,70 грн., сіножатей – 59184,09 грн., пасовищ – 45963,29 грн.

Виконано розрахунок нормативної грошової оцінки земельних ділянок різного функціонального використання. А саме земельної ділянки, для будівництва та обслуговування будівель органів державної власності і земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних і допоміжних будівель і споруд технічної інфраструктури. Для першої земельної ділянки загальною площею 0,1900 га встановлено вартість 229696,00 грн. В другому прикладі грошова оцінка земельної ділянки площею 0,09 га становить 53476,50 грн.

Регулювання земельних відносин на сучасному етапі вимагає практичного широкого застосування грошової оцінки земель у сфері земельного оподаткування при використанні земель в роботі розглянуто правове забезпечення регулювання плати за землю, розраховано розмір податку та орендної плати за 1 м² території населеного пункту. Для розрахунку прийнято ставку земельного податку в розмірі 1% та ставку орендної плати – 10%.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів потребує модернізації. Ряд положень чинної методики не враховує показники утворення рентного доходу від використання об'єктів оцінювання. Залишається необхідність збереження системи нормативної грошової оцінки земель населених пунктів як єдиний дієвий механізм оподаткування. Для підвищення ефективності існуючої методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів потрібно здійснити удосконалення на підставі моделювання нормативів капіталізованого рентного доходу.